2ème trimestre 2013

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

3€

www.immobiliermodedemploi.fr

LANGUEDOC / ROUSSILLON

SPÉCIAL IMMOBILIER

LANGUEDOC ROUSSILLON

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

LANGUEDOC ROUSSILLON

R 28757-2013-F:3€
3 782875 703008 13038

EN PARTENARIAT AVEC LA CAISSE D'EPARGNE

CAISSE D'EPARGNE LANGUEDOC-ROUSSILLON

IMMOBILIER
CONCRÉTISEZ VOTRE PROJET AVEC UN FINANCEMENT SUR-MESURE.

Vous êtes jeune, vous avez une famille, vous avez plus de 50 ans...
Vous voulez devenir propriétaire en Languedoc-Roussillon, sachez que PRIMO, GRANDIOZ, ADOUCIMMO et PTZ+ sont des solutions de financement conçues pour s'adapter à votre situation.

Pour trouver la meilleure définition de votre projet de financement, poussez la porte de l'une de nos **agences** sur la région, appelez le **0810 081 082**(1) ou connectez-vous sur **www.caisse-epargne.fr**(2)

CAISSE D'EPARGNE
LANGUEDOC - ROUSSILLON

LA BANQUE. NOUVELLE DÉFINITION.

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande. Immobilier Mode d'Emploi,1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente. Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique. N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2013, c'est vous !

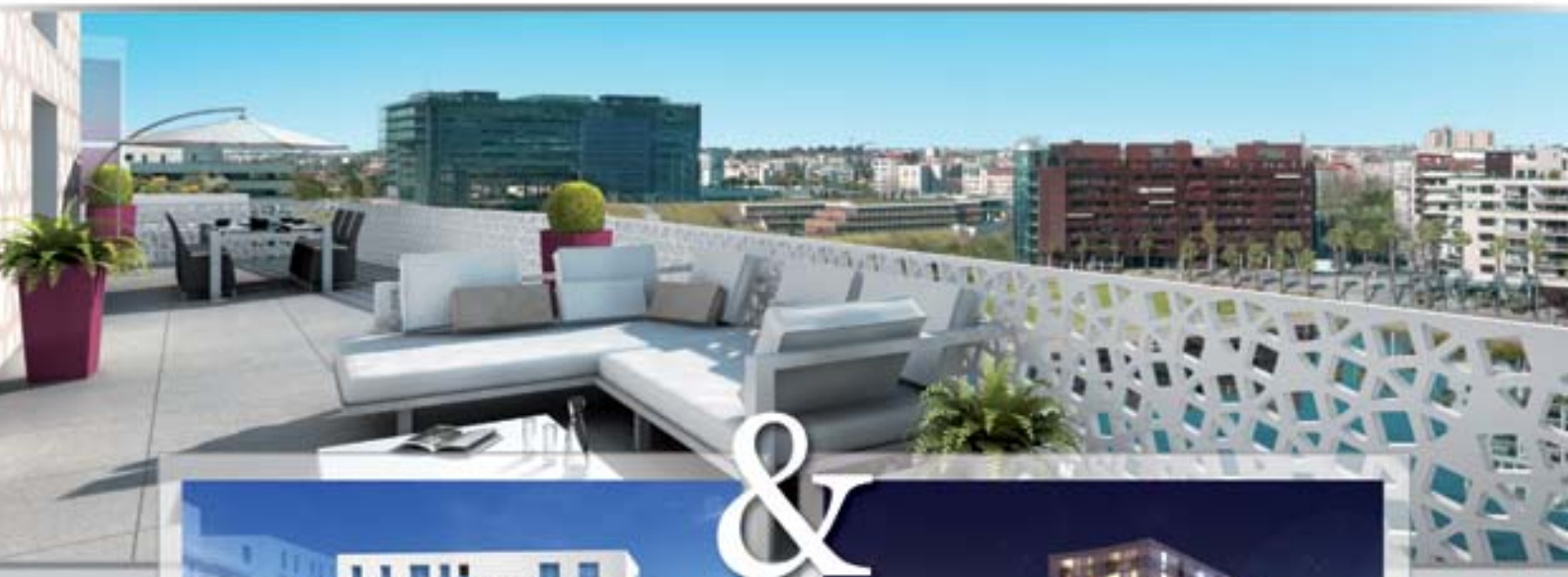
Vendange

PragmA

Filiale de SOGEPROM

présente à

MONTPELLIER - QUARTIER PORT MARIANNE



&

crédits photos

RÉSIDENCE L'ALHAMBRA

Remarquable immeuble résidentiel en 1ère ligne sur le bassin J. Cœur. Belles prestations, profondes terrasses, parkings en sous-sol.

en partenariat avec PORCELANOSA

DU 3 PIÈCES À LA VILLA SUR TOIT T5

RÉSIDENCE NAÏA

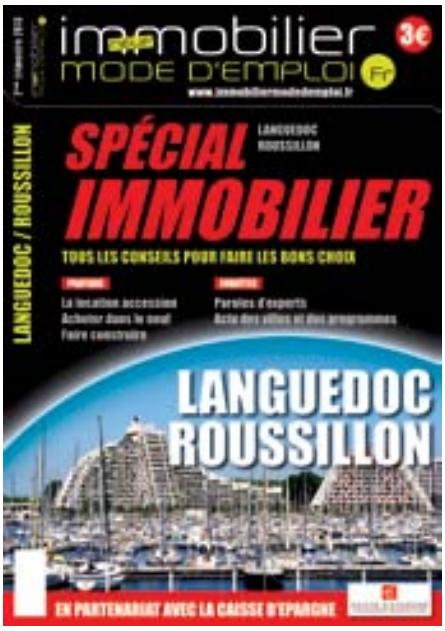
La référence architecturale sur la nouvelle avenue Raymond Dugrand. Prestations haut de gamme, spacieux balcons, parkings en sous-sol.

en partenariat avec PORCELANOSA

DU 2 PIÈCES À LA VILLA SUR TOIT T5

04 67 420 320

www.lamantilla-montpellier.fr



Sommaire

Photo de Une :
La Grande Motte

Le mot de l'éditeur **p. 3**
Sommaire **p. 5**

Paroles d'expert
Corinne Giacometti p. 6
Xavier Bringer p. 8
Alexandra François-Cuxac p. 9
Denis Rey p. 10
Dominique Guérin p. 11
Serge Nauges p. 13
Yohan Breuil p. 14
Jean-Jacques Ciano p. 15
Patrick Michel p. 16
Christophe Bonnavent p. 17

Programmes neufs
Les programmes neufs p. 18

Actualités
Le «Duflot» p. 32
Location accession (PSLA) p. 74
Établir son budget p. 76

Nouveau prêt à taux zéro plus p.78

Enquêtes
Marché du logement neuf p. 36
Marché du littoral p. 38
François Commeinhes p. 41
Didier Codorniou p. 44
Marché de la maison individuelle p. 46
Logement social p. 48
Claudine Frêche p.49
Jean-Paul Alduy p. 52
Jean-Marc Pujol p. 54
Jacques Bascou p. 56

Raymond couderc p. 58
Montpellier et agglo p. 60
Jean-Pierre Moure p. 60
Michaël Delafosse p. 62
Thierry Laget p. 64
Les quartiers à suivre p. 66
Nîmes : Jean-Paul Fournier p. 70

Promotion immobilière
Acheter un logement neuf en VEFA p. 72

Construction
Le contrat de construction de maisons individuelles p. 81
Règlementation thermique 2012 p. 92

Construire sa maison en bois p. 96

Édition Languedoc-Roussillon
éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe
06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
manon.bab@numericable.fr
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
Rédaction
Christophe Combe
Laurent Duguet
Marion Blanquefort
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Mairies et Offices de Tourisme de Montpellier, Perpignan, Sète, Narbonne, Gruissan, Béziers, Serm, Luc Jennepin, Henri Comte, Olivier Octobre, Montpellier Agglomération, Pierre Tourre, MC Lucat, Jacques Ferrier, Emmanuelle Gautrand
•

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

« La Région investit fortement dans

Portage foncier, réhabilitation du parc privé, aide sur le PLAI… Les moyens mis en œuvre par le Conseil Régional en matière de logement, sont à la hauteur des enjeux.

> Immobilier Mode d'Emploi : Quel est l'engagement de la Région en matière de logement ?

Corinne Giacometti : Avec 2% de son budget consacré au logement, la Région Languedoc-Roussillon se place dans le peloton de tête des régions françaises pour le développement du logement social. Sans aucune contrainte légale dans ce domaine, la Région poursuivra en 2013 sa forte implication dans la construction et la rénovation de logements sociaux, en y consacrant plus de 13 M€.
Depuis 2010, nous avons contribué au financement de 12 000 logements (20 600 depuis 2004) pour un total de 76 M€. La Région s'est toujours fortement investie en faveur de l'habitat, préoccupation de premier plan pour les ménages aux côtés de l'emploi. En effet, le logement représente le premier poste de dépense des foyers français, qui lui consacrent aujourd'hui en moyenne 22 % de leurs ressources contre 18% en 1984. En 2010, 1,2 million de personnes étaient en France en attente d'un logement social. Ce sont près de 55 000 demandes qui ne sont pas, à ce jour, satisfaites, en Languedoc-Roussillon. Par ailleurs, alors que 2 personnes sur 3 sont éligibles au logement social, l'ensemble du territoire régional est également touché par des prix élevés de l'immobilier et le phénomène sociétal de décohabitation. La crise est clairement là, dans une région marquée par une forte croissance démographique.
Selon les derniers chiffres de l'INSEE, la population de la région Languedoc-Roussillon a progressé en 10 ans de plus de 14% pour atteindre en 2011, 2 611 000 habitants, ce qui correspond à la plus forte croissance à l'échelle nationale. Par

l'habitat »

> Rencontre
Corinne Giacometti

Vice-Présidente du Conseil régional Languedoc-Roussillon, en charge de l'Habitat et du Logement social

conséquent, malgré la production de logements sociaux, la part de ses derniers stagne.

IME : Vous présidez l'établissement public foncier (EPF) Languedoc-Roussillon. Quelle est sa mission ?

Corinne Giacometti : L'EPF du Languedoc-Roussillon est un outil opérationnel à la disposition des élus, qui a pour mission de constituer des réserves foncières pour l'habitat. Il assure, pour le compte des collectivités locales qui le souhaitent, le portage des terrains destinés à la production de logements à condition que 25% soit réservé aux locatifs sociaux. Son action permet de minimiser les coûts financiers, d'anticiper les acquisitions sur des lieux stratégiques et donc de produire davantage de logements.
En raison des besoins très importants en matière de logement en Languedoc-Roussillon, nous avons collectivement décidé que la destination des terrains portés par l'EPF sera à 70 % pour des projets d'habitat dont un quart de logement locatif social, à 15% pour le développement économique et à 15% pour la prévention des risques, la préservation de l'environnement et pour l'accompagnement des grandes politiques d'aménagement et de développement du territoire régional.
L'établissement public foncier a signé à ce jour 130 conventions opérationnelles pour 146 M€ qui permettront d'envisager à terme la production de 46 000 logements, dont 12 000 à caractère social. Ce n'est pas encore assez et même si la période connaît quelques soucis en matière d'activité de construction, il ne faut rien arrêter ! Nous disons aux collectivités : « Vous avez une volonté d'aménagement et pas de moyens ? Au bout de 5 ans, de 8 ans, vous rachetez les terrains grâce à un prêt sans intérêt ». Pour la collectivité l'intérêt est de pouvoir lancer rapidement ses opérations de logements.

IME : A quoi attribuez-vous certains blocages en matière de production de logements ?

Corinne Giacometti : Le contexte économique explique en partie le ralentissement de la production de logements. Cependant, quand le logement social ne représente que 10,3 % du parc des résidences principales, c'est insuffisant ! Et encore, faut-il distinguer les disparités régionales : ainsi l'Hérault représente 40 % du parc social régional quand les Pyrénées-Orientales en totalisent 14,5 %. Il manque de logements et nous avons beau être l'une des régions les plus créatrices d'emplois, ce n'est hélas pas suffisant au regard de l'apport continuel de population. Il existe également des problèmes plus locaux, comme des difficultés inhérentes aux PPRI. Peut-être faut-il réfléchir autrement pour construire et ne pas s'en servir d'excuse. Ainsi, l'agglomération de Nîmes est loin d'avoir atteint son quota de logements sociaux. Se cacher derrière le PPRI, c'est facile ! Expliquer les différences de volumes de construction par le seul PPRI (de Nîmes ndlr) alors qu'il en existe ailleurs dans la région, c'est faire abstraction d'autres paramètres, comme, par exemple, les prix du foncier. Certains n'ont pas encore de vraie politique du logement. Il convient de travailler tous ensemble, avec les bailleurs sociaux, les agences d'urbanisme.

IME : Quelles actions menez-vous en faveur du logement étudiant ?

Corinne Giacometti : Là aussi, la région est dans une situation atypique. En effet, nous comptons 36 % de boursiers ! Nous avons ainsi accompagné 3 400 logements, pour un montant de 8,2 M€, avec un travail mené en collaboration, par exemple, avec le CROUS.
Nous avons la volonté de travailler avec l'ensemble des acteurs concernés. Il existe également un souci en matière de caution des étudiants.
La Région mène actuellement une réflexion pour voir si elle peut être en mesure d'intervenir en faveur des étudiants mais aussi des actifs auprès de qui cette question pose problème. Ceci reste une piste de réflexion car elle aura forcément un coût ■

« 2013, année de rattrapage et de redémarrage du logement neuf »

> Xavier Bringer

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Languedoc-Roussillon

> Immobilier Mode d'Emploi : Le bilan de l'année 2012 a-t-il été conforme à vos prévisions ?

Xavier Bringer : Nous nous attendions à une année difficile, mais elle l'aura été plus que prévue. 2012 a été une année d'élections à laquelle s'ajoutait la crise grecque et un dispositif Scellier raboté. Deux grandes mauvaises ont ponctué l'année. La première a pris la forme du décret du 5 mars 2012 qui a retiré soudainement tout intérêt d'investir en zone B2. L'impact a été immédiat pour Nîmes, Narbonne ou Perpignan, alors que la demande locative y est toujours forte. Or, pour les investisseurs, la rentabilité devenait automatiquement plus intéressante en zone B1. La seconde mauvaise nouvelle a été celle qui annonçait l'augmentation de la TVA de 2 %, ce qui sur un logement, a un impact considérable. Après les élections, un temps d'adaptation est toujours nécessaire et s'est prolongé jusqu'à la fin septembre. Nous savions que 2012 ne serait pas une bonne année et elle ne l'a pas été : -40% sur l'agglomération de Montpellier et -60 % sur le reste de la région.

IME : Le dispositif fiscal « Duflot » est-il de nature à redonner confiance aux investisseurs ?

Xavier Bringer : Dans l'ensemble, il s'agit d'un bon système qui a le mérite d'être simple, avec des niveaux de loyers relativement adaptés pour les petites surfaces. Ce système de défiscalisation s'adapte plus aux une et 2-pièces tandis que c'est un peu plus compliqué sur les grandes surfaces. Dans notre région, c'est le 2-pièces qui répond ou devra répondre à la demande, tant en investissement locatif qu'en résidence principale. Ce type de logement correspond à un besoin de se loger rapidement, notamment pour de jeunes ménages, de plus en plus nombreux ici. Quant au 3-pièces, il pourra répondre à ce dispositif à la condition d'être plus compact. Il s'adapte bien aux besoins des familles monoparentales, tant en matière de surface que de budget.

IME : Comment va se dérouler l'année 2013 ? Etes-vous confiant ?

Xavier Bringer : Nous allons connaître deux temps au cours de cette année qui devrait apporter de bonnes nouvelles. Le premier temps va couvrir le premier semestre sous le signe d'un rattrapage. Les taux d'intérêts restent très bas tandis que la vision macro économique va dans le sens d'une amélioration et que les critères de Bale III se sont un peu assouplis. Nous pouvons donc connaître une remontée du marché dès maintenant. Ceux qui n'ont pas investi ou acquis leur logement en résidence principale en 2012 peuvent décider de franchir le pas. Pendant cette période difficile, nous avons aussi évolué en retravaillant nos produits. Sur les nouvelles résidences, les logements sont ainsi un peu mieux conçus, évolutifs, avec des prix stabilisés. A partir du second semestre, nous attendons beaucoup en termes d'activité, à condition que le gouvernement prenne conscience d'une nécessité de pérennisation. Nous souhaitons qu'un soutien réel soit apporté à l'accession via le PTZ+ et que le projet de majoration de taxe sur le bâti foncier ne voit pas le jour. Dans une région comme la nôtre, où le taux démographique est unique en France, nous avons un énorme retard de construction à rattraper. L'ensemble des collectivités en est consciente et rien ne doit pouvoir entraver ce besoin de production. ■

« A nous de créer les conditions d'un redémarrage »

> Alexandra François-Cuxac

Présidente de la commission Observatoires de la FPI

* Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

> Immobilier Mode d'Emploi : Quel est le bilan de l'année 2012 dans le secteur du logement neuf privé ?

A. François-Cuxac : L'année 2012 se conclut par un nouveau trimestre de baisse des ventes de logements neufs par les promoteurs. L'Observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI), qui représente environ 82% du marché, enregistre en effet une nouvelle baisse des ventes de 28% au 4ème trimestre 2012. Sur l'ensemble de l'année 2012, les ventes ont ainsi chuté de 27% par rapport à l'année 2011 et de -36% par rapport à 2010, atteignant leur plus bas niveau depuis 16 ans, dernière année de la crise du logement des années 1990. Ainsi, le volume de logements neufs devrait avoisiner au final 73 000 logements, soit le plus bas niveau depuis 1996. Pour mémoire, l'année 2011 avait totalisé la vente de 103 000 logements. Le recul des ventes au 4ème trimestre s'explique une fois encore principalement par l'effondrement des ventes à investisseurs individuels (-42% au 4ème trimestre et -42% sur l'année 2012) ; en revanche, les ventes en accession semblent se stabiliser au 4ème trimestre à seulement -1% (-6% sur l'année). Il n'y a pas un raison mais une succession de facteurs explicatifs. L'inquiétude est grande en régions quand on sait que 71% de l'investissement locatif neuf se fait au cœur des grandes métropoles urbaines. La crise économique, l'arrêt des investissements en zone B2 (de l'ordre de 25 000 à 26 000), le PTZ + réformé qui a baissé de façon significative, l'attentisme des ménages, les prix élevés dans le neuf, l'empilement des règlementations techniques qui viennent surenchérir le prix du logement, ainsi que les conditions difficiles d'octroi de prêts bancaires, sont autant de raisons qui éclairent le niveau de ventes de 2012. Le résultat est tel que les ventes à investisseurs sont inférieures à celles de l'accession !

Ce n'est pas tout. Tandis que les ventes chutent, les mises en vente suivent le même mouvement avec un recul de 17 %. Cette réaction de prudence des opérateurs qui fait penser à 2008. Cette situation va cependant pénaliser les mises en chantier de l'année 2013.

IME : A quoi va ressembler l'année 2013 ?

A. François-Cuxac : Nous espérons une reprise des ventes. Nous ne connaitrons pas de miracle en termes de volume, mais nous pensons que le marché connaitra un meilleur rythme de ventes grâce au dispositif Duflot qui soutient les investisseurs en défiscalisation. Nous sommes par contre dans l'attente des décrets d'application sur les modulations de loyers comme sur les communes B2 qui pourront rester éligibles après le 30 juin. Ainsi, jusqu'à cette date, toutes les communes B2 sont éligibles au Duflot, à la condition que l'acte ait été passé jusqu'à cette date. C'est un effet d'aubaine, notamment pour ce secteur très dynamique et qui représente un quart des logements vendus en France. Après le 30 juin, je ne vous cache pas que nous sommes assez inquiets sur les conditions d'éligibilité des communes en B2. Après avis des communes, ce sont les préfets qui prendront cette décision. Il est bien que cet arbitrage soit déterminé à l'échelle des régions, mais les délais sont très courts. Les opérations concernées sont donc obligatoirement en cours et il s'agit plutôt de déstockage. C'est la raison pour laquelle nous verrons plutôt la mise en place d'opération à destination d'accédants ou en vue d'investissement patrimonial mais sans recherche de défiscalisation.

IME : Sur quels critères l'éligibilité des communes en zone B2 va-t-elle se décider ?

A. François-Cuxac : L'idéal serait d'enregistre le moins de variations possibles sur les loyers, voire de se donner un an de plus pour apprécier les plafonds de loyers. Il n'est pas envisageable de corriger des loyers à la baisse à la va-vite. Tout le travail de la FPI consiste à analyser chacune de ces communes de manière à disposer d'arguments à présenter aux élus pour les aider à étayer leur dossiers auprès des préfets. Pour échapper à tout clientélisme, les préfets vont lister des indicateurs objectifs et ce travail est en cours. Dans les grandes villes traditionnellement tendues et dans leur pôle péri-urbain, nous pouvons estimer que les modifications de loyers seront de l'ordre de l'exception. Les logements qui seront mis sur le marché vont ainsi constituer une offre performante pour les locataires, et nous le croyons, pour les investisseurs. ■

« Nous avons 58 000 demandes en attente dans la région »

> Le mot de
Denis Rey

*Directeur d'URO Habitat**

* Union régionale des organismes de HLM du Languedoc-Roussillon

> Immobilier Mode d'Emploi : Quelle est la place du logement social dans la région ?

Denis Rey : Pour faire simple, le Languedoc-Roussillon compte 10,3 % de logements sociaux contre 17 % sur l'ensemble de la France, alors que notre région connaît une croissance démographique double de cette de la moyenne nationale ! L'afflux de populations nouvelles s'ajoute à la paupérisation des familles vivant déjà sur place. Précisions que 80 % des ménages peuvent prétendre à un logement social. Si l'on ajoute que nous dénombrons 58 000 demandes en attente, il est aisé de comprendre que le doublement, voire le triplement de la production de logements sociaux depuis six à sept ans en Languedoc-Roussillon n'a pas permis de combler ce retard.

IME : Quelles sont les solutions ?

Denis Rey : Il n'y a pas une solution mais une multitude. Ce n'est pas le logement qui est social mais bien son occupation. Les HLM de demain ne sont-ils uniquement destinés qu'à accueillir ceux qui sont en grande difficulté ? En ce sens, la loi DALO et sont application constituent une hérésie en imposant une part conséquente – jusqu'à 30 % - de « publics prioritaires ». Dans la mesure où les bailleurs sociaux comptent déjà ce type de public dans leur parc, le risque est de se retrouver avec la part de réservation préfectorale, à 50 % du parc ainsi dédié. Dans une région où la demande est si forte, cette forme de réquisition est une atteinte au terme de mixité sociale.

IME : La Charte de l'habitat a un an. Quel est son apport ?

Denis Rey : La constitution de cette charte régionale pour la promotion d'un habitat social abordable et de qualité a été motivée par l'arrivée de grands groupes nationaux souhaitant construire en Languedoc-Roussillon. Cette Charte a reçu l'avis unanime des membres du Comité Régional de la Construction le 8 février 2012.
Les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux s'interrogent sur l'intérêt et l'équilibre financier d'une telle démarche et c'est pourquoi nous avons proposé une charte de l'habitat qui est destinée à poser un certain nombre de pare-feux liés au foncier, au PLH, au PLU, à la qualité de la construction et à la gestion de proximité. C'est un porté à connaissance et chaque collectivité assujettira son financement au respect de cette charte. Que ces grands groupes viennent s'ajouter à la production déjà réalisée ne pose aucune difficulté. Ce que nous craignons est d'observer un surenchérissement sur le foncier. Le cas s'est déjà présenté et il ne s'agit alors pas de répondre aux besoins de logements sociaux mais de se substituer à d'autres acteurs en poussant à une inflation sur le foncier !
Attention de ne pas oublier que nous préparons aujourd'hui les dix à quinze prochaines années. Or, nous sommes en train de couper une aile aux bailleurs sociaux. Au-delà de la dérive sur le foncier, la question du coût d'exploitation se pose. Les objectifs ambitieux de production ne doivent pas être un prétexte pour ouvrir les vannes. Cette charte permet aux collectivités de mettre en place des pratiques et de décliner des règles internes. Veillons à rester cohérent avec des prix abordables pour tous. ■

Rive Gauche - Pierre Tourre

« Le locatif social et l'accession abordable sont nos deux priorités »

> Dominique Guérin

Directeur Général de FDI Groupe

> ***Immobilier Mode d'Emploi : Quel a été le bilan 2012 du groupe FDI ?***

Dominique Guérin : Compte tenu du ralentissement de l'activité et d'un certain nombre de reports, nous avons produit 458 logements, dont 85 logements en accession libre, 315 en locatif social et 58 en PSLA. Le Prêt social locatif accession, dont nous sommes l'un des principaux opérateurs, est lié à des conditions de surfaces et de ressources des ménages. Il possède deux grands avantages : une TVA réduite à 7 % et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties. Toute la difficulté du PSLA réside dans la difficulté à trouver des ménages en capacité de lever une option d'achat, ce que notre rôle historique de spécialiste de l'habitat social permet, grâce à un suivi permanent de ces ménages. Ce système a l'avantage de pouvoir les accompagner pour leur permettre d'accéder à la propriété. Sur les années 2009 à 2011, 96 % de la location, dans le cadre de ce dispositif, a été transformée en accession.

IME : Votre activité est très tournée vers l'agglomération de Montpellier ?

Dominique Guérin : Nous sommes effectivement majoritairement implantés sur ce territoire. Spécialistes de l'accession à la propriété et du logement social, nous sommes en phase avec le PLH de Montpellier Agglomération dont l'orientation est de voir réaliser 30 % de logements locatifs sociaux, 20 % d'accession abordable et 50 % de logements libres. Nous sommes satisfaits d'observer le soutien et le dynamisme des collectivités locales dans ce domaine. Nous sommes ainsi présents à Montpellier, sur La Lironde et Ovalie, à Saint-Jean-de-Vedas, Grabels, Saint-Brès et Lattes. Notre part de logements en investissement locatif n'a représenté que 30 % de la production. Depuis deux ans, nous avons profondément revu la conception de nos produits dans une démarche de rationalisation des bâtiments, comme dans le cas d'Eden Lodge. L'objectif est de permettre, grâce à travail réalisé en amont sur la conception, d'avoir un prix de revient compatible avec les prix de marché. Pour 2013, notre potentiel de production est de 500 logements, dont 250 logements locatifs sociaux, 99 logements en accession abordable (ou PSLA), le solde étant composé de logements libres. En matière de PSLA, nous serons présents sur quatre opérations dans l'agglomération de Montpellier mais aussi à Nîmes, Perpignan et Béziers. Cependant, nous abordons l'année avec prudence et nous serons très attentifs tant en matière de financement que de production.

SALON DE L'IMMOBILIER

26ème ÉDITION

LANGUEDOC-ROUSSILLON

Le rendez-vous annuel du public et des professionnels de l'immobilier du Sud de la France

CONSTRUIRE
VENDRE
ACHETER

INVESTIR
FINANCER
DÉFISCALISER

15.16.17 MARS 2013

LE CORUM – PALAIS DES CONGRÈS – MONTPELLIER

Tout sur l'immobilier

Résidences principales, secondaires, maisons individuelles, terrains à bâtir, prêts, organismes financiers, conseils, transactions

FÊTE DE L'IMMOBILIER

13ème édition

Maisons
Appartements
Terrains
Transactions
Prêts
Conseils ...

27.28.29 SEPTEMBRE 2013

PARC DES EXPOSITIONS - HALL MARCO POLO - MONTPELLIER

www.salonimmobiliermontpellier.com

6 JOURS À NE PAS MANQUER POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Montpellier · Fédération Promoteurs Immobiliers · Union Matériaux · Explorimmoneuf · Union des Maisons Françaises · SERM · Midi Libre · RFM

« La capacité d'endettement des ménages est la contrainte incontournable »

> Serge Nauges

Président de l'Union des Maisons Françaises (UMF) Languedoc-Roussillon

> Immobilier Mode d'Emploi : L'année 2012 semble s'être mieux terminée qu'elle n'avait commencée…

Serge Nauges : La fin de l'année a vu la vente de nombreuses maisons qui échappent à la RT 2012 pour les permis de construire déposés avant le 31 décembre. Il faut cependant savoir que le PTZ+, pour lequel nous ne connaissions pas le champ d'application, ne concerne que les maisons en RT 2012 ou en BBC RT 2005. Depuis les élections, nous étions dans un grand flou, sans savoir si la zone C était concernée par le nouveau dispositif du PTZ +, ce qui est le cas. Le contexte n'est pas si défavorable car les taux d'intérêts ont atteint un plancher historique. Cependant, le moral des ménages n'est pas toujours au rendez-vous.

IME : Comment les constructeurs s'adaptent-ils aux différentes contraintes ?

Serge Nauges : La contrainte incontournable reste le financement et la capacité d'endettement des ménages. L'une des adaptations consiste à réduire la surface des terrains, ce qui, en outre, va dans le sens de l'histoire. Les acquéreurs, souvent des jeunes ménages, ne sont plus à la recherche de grandes parcelles et la plupart des maisons sont réalisées sur des terrains de 130 à 250 m², ce qui correspond à leur demande. Quant à la surface habitable, elle peut aussi être réduite. J'ai livré une maison de 56 m² avec deux chambres à un acquéreur qui préférait cent fois une maison individuelle avec un petit jardin qu'un appartement ! Pour s'adapter, il convient de ne plus perdre de place : ceci passe par exemple par la création d'un renfoncement pour créer un coin informatique, réduire au maximum le nombre de dégagements, créer une cuisine américaine et intégrer des placards dans les chambres. Les astuces existent ! Nous nous adaptons également à la RT 2012, avec, entre autres, 1/6ème de surfaces vitrées. Ainsi, dans certains cas, les cuisines ont une orientation Nord et les chambres, parentales dans quasiment tous les cas, sont orientées Sud. De toutes manières, dans les maisons de petites surfaces, la RT 2012 est plus favorable que la BBC 2005.

IME : Comment voyez-vous cette année 2013 dans votre secteur ?

Serge Nauges : L'application de la RT 2012 va forcément avoir un impact financier sur la construction et nous devrons compenser d'une manière ou d'une autre car les budgets des ménages ne sont pas extensibles. Pour être honnête, nous ne disposons pas de visibilité et nous avons perdu un mois de commande en raison de l'attente sur devenir de la zone C dans l'application du nous veau dispositif PTZ +. Cependant, nous observons aussi l'arrivée de nouveaux acheteurs, qui s'étaient fait discrets jusqu'ici, et qui recherchent des surfaces habitables plus importantes. Un regain des classes moyennes, dans un contexte de taux d'intérêts bas, n'est pas à exclure. Nous attendons aussi de voir les nouveaux labels HPE (haute performance énergétique) et THPE, qui devront être impérativement accompagnés d'incitations fiscales. Pour continuer à nous démarquer, les constructeurs doivent opter pour la recherche de la meilleure performance énergétique mais, pour cela, nous devons être épaulés par des dispositifs d'aides. Pourquoi un client accepterait de majorer le prix de sa maison s'il n'est pas soutenu ? Nous sommes dans l'attente de telles décisions car le Languedoc-Roussillon ne cesse d'accueillir de nouveaux résidents. Ce territoire fait l'objet d'un mouvement migratoire sans précédent depuis des années et des réponses doivent être apportées. Nous y travaillons, par exemple, d'arrache-pied avec des aménageurs fonciers dans l'Hérault pour trouver des réponses aux coûts les moins élevés. Enfin, tout concoure désormais, pour l'acquéreur, à recourir systématiquement au contrat de construction de maisons individuelles (loi du 19 décembre 1990), dont les dispositions sont d'ordre public et les garanties strictement encadrées. ■

« Une reprise du marché est possible en 2013 »

> Yohan BREUIL

Directeur de l'agence Adéquation (Montpellier)

> *Immobilier Mode d'Emploi : Que retenir de l'activité du marché immobilier en Languedoc-Roussillon en 2012 ?*

Yohan Breuil : Entre la baisse des avantages fiscaux, les élections présidentielles et la crise de l'Euro, le contexte était réuni, en 2012, pour assister à une baisse des ventes de logements neufs. Le premier semestre a été très calme et, si nous avons assisté, à un redémarrage au second semestre, celui-ci a été très éloigné de ce que nous avions pu connaître au cours de ces dernières années. Au total, l'année a totalisé 3 700 ventes dans la région, comparable aux 4004 logements vendus en 2008. Pour mémoire, 7 200 logements avaient été vendus en 2011 ! Si nous nous penchons plus dans le détail, nous observons que l'Aude et les Pyrénées-Orientales plombent l'ensemble des résultats. La spécificité de la région Languedoc-Roussillon tient en la présence d'une zonage B2 plus important qu'ailleurs en France. Il existe en effet une multitude d'agglomérations moyennes et celles-ci ont pâti du décret de mars 2012 qui a handicapé l'investissement locatif dans ces secteurs.

IME : Peut-on parler du marché de Montpellier et d'un autre qui regrouperait le reste de la région ?

Yohan Breuil : Situé en secteur B1 et soutenu par les collectivités le territoire de Montpellier sauve, en quelque sorte, les meubles. Ceci dit, la zone B1 ne préserve pas de tout puisque Sète bénéficie de ce zonage mais pas d'un dynamisme comparable. L'une des explications tient dans le niveau élevé des prix qui fait préférer, à certains investisseurs, le marché de Montpellier. Pour les autres communes, situées en B2, la situation a été plus compliquée mais n'est pas pourtant homogène. Narbonne a ainsi vu le nombre de logements vendus chuter de 79 %, mais l'offre y est très faible. Sur l'aire de Perpignan, les ventes ont chuté de 50 % et l'offre restante y est un plus importante qu'à Narbonne. A Nîmes, les ventes ont reculé de 63 %, à 190 ventes. Le manque d'offre et l'absence de surproduction, qui s'explique notamment par des retraits d'opérations, singularisent ces marchés. A Béziers, où les ventes ont chuté de 49 %, l'offre actuelle atteint ainsi un niveau de huit mois.

IME : Comment voyez-vous se dérouler l'année 2013 ?

Yohan Breuil : D'une manière générale, tout dépendra la façon dont la zone B2 sera organisée. A Montpellier, les perspectives sont encourageantes et l'aménageur de l'agglomération va mettre sur le marché une production de logements conséquente. Quant au dispositif Duflot, il est intéressant et a la particularité d'encourager les 2-pièces de 36/38 m2 ou le 3-pièces compact de 56/58 m2. Les règles du jeu sont connues mais il faudra attendre quelques mois pour que l'ensemble de ce mécanisme soit validé. Un temps d'adaptation est nécessaire pour que se recompose une offre de logements et que les acteurs aient la certitude d'un système fiscal pérenne. Au final, il est fort possible que nous assistions à une reprise du marché du logement neuf en 2013. ■

« Nous sommes à l'écoute de l'évolution des besoins des acquéreurs »

> Jean-Jacques Ciano

Vice-Président de Maisons de Qualité Languedoc-Roussillon

** Villas SM, 2a Villas, Le Mas Occitan, Les Toits de France, Maison Boivel, Marcou habitat, Maisons traditionnelles, Maisons Serge Olivier, Zigliani Bâtisseur.*

> Immobilier Mode d'Emploi : Qu'est ce que l'association Maison de Qualité ? A qui s'adresse-t-elle ?

Jean-Jacques Ciano : L'Association Maisons de Qualité regroupe 70 constructeurs implantés dans toute la France dont neuf en Languedoc-Roussillon*. Elle sélectionne des « constructeurs de qualité » sur la base de six audits de contrôle : *une enquête de satisfaction (entretien téléphonique auprès de chaque famille ayant réalisé sa maison avec un constructeur Agréé au cours des 12 derniers mois, afin notamment d'identifier le taux de recommandation obtenu).

- Un audit technique : visite de chantiers afin de valider la maitrise technique du constructeur
- Un audit organisation : vérification de l'efficacité de l'organisation interne du constructeur à chaque étape de la construction, y compris l'assistance après la livraison
- Un audit financier : étude des deux derniers bilans du constructeur pour mesurer la solidité de l'entreprise
- Un audit juridique : vérification de la conformité des contrats, notices et plans émis par le constructeur par rapport aux réglementations en vigueur
- Un audit thermique : aptitude à la construction BBC (Bâtiment Basse Consommation) / capacité du constructeur à obtenir le label BBC Effinergie®

En demandant le label « Agréé Maisons de Qualité » et en adhérant à l'Association Maisons de Qualité, aux côtés d'associations familiales et de consommateurs, les constructeurs manifestent leur volonté d'accroître les garanties proposées aux acquéreurs de maisons individuelles et à leurs familles.

IME : Pourquoi les acheteurs, nommés consommateurs, ont-ils un rôle à jouer ?

Jean-Jacques Ciano : Créée au début des années 1990 à l'initiative d'associations de consommateurs, la volonté des fondateurs était de sélectionner et d'accompagner des constructeurs de maisons individuelles respectant le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI règlementaire) et désireux d'aller plus loin en terme de qualité globale de leurs prestations. Nous irons de toutes manières de plus en plus dans cette direction, celle de faire partager aux consommateurs notre expérience.

IME : En Languedoc-Roussillon, votre association encourage la présence des constructeurs sur des opérations d'aménagement. Pourquoi ?

Jean-Jacques Ciano : Effectivement, dans la région, nous travaillons de plus en plus avec les aménageurs, comme c'est le cas à Prades-le-Lez où nous démarrerons, en 2013, une première tranche de 15 lots, avec l'architecte Garcia Diaz. L'intérêt est de créer une véritable concertation avec les élus. Ces derniers ont des exigences architecturales, une volonté d'harmoniser les parcelles et d'avoir des terrains plus petits, de l'ordre de 200 m2 avec des maisons accolées avec des patios en rez-de-chaussée. C'est donc l'approche de notre métier qui change, dans un esprit partenarial. L'association Maisons de Qualité est ainsi en lien avec GGL à l'entrée de Saint-Mathieu de Tréviers mais aussi à Sommières. C'est le propre de ce rapprochement entre constructeurs, industriels et consommateurs que d'être à l'écoute de l'évolution des besoins mais aussi de s'adapter aux nouvelles normes comme la RT 2012, désormais obligatoire. ■

« Deux Salons et une façon unique de découvrir les projets immobiliers »

> ***Immobilier Mode d'Emploi : Des 15 au 17 mars 2013, vous organisez la 26ème édition du Salon de l'Immobilier en Languedoc-Roussillon. L'événement a-t-il une portée particulière cette année ?***

Patrick Michel : Effectivement, ce Salon, organisé depuis 26 ans, va jouer un rôle particulier cette année. Après une année 2012 difficile, l'agglomération de Montpellier reste un marché très porteur en raison des nombreux projets lancés en 2013 et d'une croissance démographique soutenue. Le Salon, organisé de 10 à 19 h, les 15, 16 et 17 mars au Corum, Palais des Congrès de Montpellier, est justement l'occasion de se rendre à quel point les projets urbains de ce territoire, menés par la mairie et la SERM sont originaux. De Rive Gauche au nouveau Quartier Saint-Roch, des Grisettes à Ovalie, en passant par Oze Montpellier Nature Urbaine, il est rare de voir une métropole aussi active, malgré les soubresauts de la crise.

IME : Que peut-on également découvrir lors de ce Salon ?

Patrick Michel : Cette manifestation est l'occasion de découvrir ces programmes de façon globale mais aussi dans le détail. En effet, la 26ème édition réunira une centaine d'exposants : promoteurs, constructeurs de maisons individuelles, banques et organismes financiers, lotisseurs, agents immobiliers, notaires… Durant trois jours, de 10 à 19 h, le Salon sera le lieu de multiples conférences : « Comment rebooster le marché » ? (vendredi 15 mars), « actualité de la fiscalité immobilière » (vendredi 15 mars), « Tout savoir pour réussir son projet immobilier » (samedi 16 mars), « Pourquoi investir avec la Loi Duflot ? » (samedi 16 mars), « Construire sa maison RT 2012 en toute sécurité » (samedi 15 mars)… La 25ème édition avait attiré 6 000 visiteurs en mars dernier. Nous en attendons autant cette année, d'autant qu'outre un éclairage sur les communes de Montpellier et de son agglomération, les acquéreurs potentiels seront en mesure de découvrir les projets lancés dans autres communes de la région, comme Perpignan, Béziers, Lunel…

IME : Vous réitérez avec la Fête de l'Immobilier en septembre prochain…

Patrick Michel : Tout à fait ! Les 27, 28 et 29 septembre 2013, nous organiserons la 13 Fête de l'Immobilier, qui se tiendra au Parc des Expositions, à Montpellier. Là aussi, les visiteurs pourront découvrir les derniers projets lancés à ce moment-là, que ce soit en acquisition en vue d'une résidence principale, d'une primo accession, d'un investissement locatif dans le cadre d'une défiscalisation en Loi Duflot ou d'une démarche d'investissement à caractère patrimonial. Les deux événements sont complémentaires et proposent un panorama unique des opérations d'habitat, en collectif ou en individuel, dans l'existant, ainsi que les outils les plus adaptés pour réussir son acquisition. Dans ces temps d'incertitude, où les collectivités locales sont particulièrement offensives en matière d'aménagement urbain, ces Salon prennent une dimension pédagogique très intéressante ■

> *Paroles d'expert*
Patrick Michel

président de l'Association du Développement de l'Immobilier en Languedoc-Roussillon et organisateur de salons de l'immobilier

Labels et certifications en maisons individuelles
S'appuyer sur des valeurs sûres

Construire, rénover ; quel que soit son choix, le particulier peut opter pour un professionnel qui s'engage. Alors que la réglementation est obligatoire, la certification NF, régie par le code de la consommation, est un acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter le maximum de garanties à son client.
Qualité globale, qualité environnementale, basse consommation : les constructeurs qui affichent les certifications NF Maison Individuelle et NF HQE sont les seuls à être contrôlés par un organisme indépendant.
La maison est certifiée et labellisée. Tout le monde y gagne !

Pour une qualité globale, durable et une performance énergétique certifiée.
Alors que la réglementation a un effet contraignant, la certification NF est le fruit de l'acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter à son client le maximum de garanties au niveau des moyens mis en œuvre, des services et de la qualité technique, environnementale et de performance énergétique de la maison.
De la qualité globale apportée par la marque NF, s'ajoute la Haute Qualité Environnementale certifiée. L'objectif de cette certification n'est pas de vous proposer des «prototypes écologiques», vitrine d'équipements à la pointe de la technologie, mais bien de permettre au plus grand nombre de faire construire une maison qui répond à un ensemble de critères environnementaux prises en compte avant, pendant et après le projet : santé, économie, confort d'usage.
Il s'agit bien de garantir la qualité du projet de construction, la qualité de vie dans la maison et le respect de l'environnement. Nous en connaissons tous les enjeux… alors passons aux actes !

Aujourd'hui, les logements basse consommation sont obligatoires.
La nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, est généralisée à l'ensemble des bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013 (date du dépôt d'une demande de permis de construire).
À compter de cette date, les labels correspondant à l'ancienne réglementation RT 2005 (notamment le label « bâtiment basse consommation », dit BBC) n'existent plus.

La réglementation, toutes les maisons doivent la respecter. Elle contribue à diminuer les charges.

Pour aller plus loin dans les économies d'énergie, le particulier peut opter pour un label «haute performance énergétique».
Ce label est indissociable d'une certification : la maison est labellisée si elle est certifiée.
Ces labels sont une étape de plus pour des bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et qui s'intégreront dans les avancées de la transition énergétique et environnementale.
Une maison neuve NF HQE répond quant à elle, au double enjeu environnemental et énergétique.
Choisir une construction NF ou NF HQE pouvant bénéficier d'un label de performance, c'est bénéficier d'une maison qui respecte la réglementation, qui anticipe sur celle à venir et qui conservera toute sa valeur.

Des professionnels qui s'engagent
Le professionnel qui affiche la certification NF et/ou NF HQE s'est engagé à répondre à un cahier des charges rigoureux. Il est contrôlé régulièrement par Céquami, organisme certificateur indépendant. La certification représente aujourd'hui la seule preuve officielle que la maison respecte bien l'ensemble des réglementations et règles de l'art et, pour la HQE, qu'elle sera conçue et réalisée dans le respect du site, économe en énergie, en eau et en charges d'exploitation, confortable à l'usage et tiendra compte des impacts sur la santé. Les professionnels NF et NF Haute Qualité Environnementale peuvent, en complément, vous proposer d'obtenir sur votre maison un label de haute performance énergétique.
A la réception, vous recevez une attestation NF et/ou NF HQE qui prouve que votre maison répond effectivement à des caractéristiques de qualité globale et/ou environnementales significativement supérieures à la réglementation.
Vous l'aurez compris, dans tous les cas, c'est investir dans un patrimoine qui anticipe et respectera les prochaines réglementations et conservera toute sa valeur. ■

> Repère
Christophe Bonnavent

Directeur général de CEQUAMI

Pour aller plus loin et trouver un professionnel qui s'engage, consultez le site internet mamaisoncertifiee.com

Céquami : en bref…

Céquami agit depuis 1999 dans le secteur de la maison individuelle dans le but de promouvoir la qualité de la construction et de la rénovation en France. Filiale du CSTB* et de l'association Qualitel, Céquami accompagne d'une part les professionnels dans leur démarche d'amélioration de la qualité et d'autre part, les particuliers dans leur recherche d'un professionnel en capacité de concevoir et réaliser une maison de qualité, saine, confortable, économique et respectueuse de l'environnement. Organisme certificateur accrédité par le COFRAC (comité français d'accréditation), Céquami délivre les certifications NF Maison Individuelle, NF Maison Rénovée, HQE associée et les labels de performance énergétique, en neuf et en rénovation.
150 000 maisons ont été ainsi certifiées depuis 2000.

www.mamaisoncertifiee.com

2 guides à votre disposition :
- Le guide pour construire en toute sécurité
- Le guide de la Haute Qualité Environnementale

Disponibles :
- Sur le site www.mamaisoncertifiee.com
- Chez les constructeurs NF
- Sur les salons de l'habitat et de l'immobilier de votre région
- En appelant le 0 810 01 01 25

N°Azur 0 810 01 01 25
PRIX D'APPEL LOCAL
4, avenue du Recteur Poincaré
75 016 PARIS
cequami@cequami.fr

*CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Les programmes neufs sur le Languedoc-Roussillon

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

GARD				
Carré Richelieu	Nîmes	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T1 au T3 - 72 rue Notre Dame				
Les Terrasses Des Costieres II	Nîmes	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T2 au T5 - Rond point du Mondial Avenue de la Bouvine				
Avignon	Villeneuve Les Avignon	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 4 impasse Jean Roussiere				

HÉRAULT				
Sunset	Balaruc le Vieux	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Appartements BBC du T2 au T4 - 2 Avenue des Vignes				
Coeur Arena	Béziers	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 2b av Auguste Albertini				
La Crouzette	Boujan sur Libron	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Maisons - Boulevard Pasteur				

Thalacap	Cap D'Agde	California Languedoc-Roussillon	www.california.fr	04 67 94 70 60
Appartements du T1 au T3 - 6 rue de la falaise - Défiscalisation				
Flore et Sens	Castelnau le Lez	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T3 - 418 avenue Charles de Gaulle				
Nova Green	Castelnau le Lez	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements du T2 au T3 - 4 CHEMIN DES PERRIERES				
Résidence Jardin Royal Bâtiment C	Castelnau le Lez	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 1613 avenue de l'Europe Bâtiment C				
Riva Castella	Castelnau le Lez	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	04 67 68 61 31
Appartements BBC du T1 au T4 - Défiscalisation Scellier				
Castel Flora	Castries	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 28, Avenue de Montpellier				
Domaine de Fontenay	Clermont l'Hérault	California Languedoc-Roussillon	www.california.fr	04 67 94 70 60
Maisons du T2 au T4 - Avenue du Lac du Salagou				
Résidence Green Lodge	Frontignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - chemin des Pielles				
Le Grand Chemin	Gigean	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T3 - Rue du Cellier				
Les Villas des senteurs	Grabels	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T4 au T5 - rue de la plaine				
Carré des arts	Juvignac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC - Rue des Pattes				

Profitez du soleil méditerranéen
toute l'année, habitez au cœur de Sète...
GARANTIR • PROTÉGER • VALORISER
2 pièces à partir de 138 000 € (1) hors stationnement
ICI
SÈTE
VILLAGE ROYAL
40 QUAI DE BOSC
ELIGIBLE LOI DUFLOT (2)
Au pied du Mont Saint-Clair la résidence Village Royal vous offre une qualité de vie sans égale au cœur de Sète. La résidence propose des appartements du 2 au 4 pièces, avec de larges balcons ou terrasses et stationnements en sous-sol.
ICADE PROMOTION
0 810 410 810
www.icade-immobilier-neuf.com
nous donnons vie à la ville
ICADE
GROUPE
(1) Lot n° D27 - Sous réserve du stock disponible au 01/03/2013.
(2) Grace à la Loi Duflot. Détails des conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux Icade Promotion.
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

Le Jardin d'Isis	Juvignac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - chemin de caunelles				
Les Rêveries D'Orphée I ET II	Juvignac	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - ZACde Caunelles				
Nostra Verde	Juvignac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Route de Courpouiran				
Résidence Eden Europa	Juvignac	Claude Rizzon Promotion	www.immobiliereclauderizzon.fr	04 67 87 29 29
Appartements				
Stella Résidence	Juvignac	Pragma	www.pragma-immobilier.com	04 67 420 320
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Jardins Suspendus	Lattes	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Paysagère				
Domaine Villa Verde	Laverune	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements et maisons du T3 au T4 - rue du Mas de Lépôt				
Quai 9	Marseillan	California Languedoc-Roussillon	www.california.fr	04 67 94 70 60
Appartements T3 - 9 Avenue de la Belle Scribotte				
La Felicidad	Mauguio	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	04 67 68 61 31
Appartements BBC du T1 au T4 - Défiscalisation Scellier				
Le Cap Blanc	Mauguio	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 379 av Grassion Cibrand				
Les Folies du Parc Bâtiment A et C	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - Angle Boulevard Paul Valéry et Avenue Villeneuve d'Angoulême Domaine de Trifontaine				

DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION POUR UNE ADRESSE D'EXCEPTION

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

04 99 13 39 66

266, PLACE ERNEST GRANIER - 34000 MONTPELLIER CEDEX

www.urbis.fr

Urbis REALISATIONS

Investissez à Domicile (1) Réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 9 ans minimum à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€ et d'un plafond de prix d'achat de 5.500€/m². Seuls 80% maximum des logements du programme (ou dans la limite qui sera fixée par décret) pourront être acquis en vue d'un investissement locatif ouvrant droit au bénéfice de cette réduction d'impôt. Taux et investissement immobilier présentés des risques. Tout déclarge dans la signature de l'acquisition définie. Dans la calendrier de livraison est susceptible d'entraver la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Conditions détaillées sur simple demande. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200 E-A du CGI. Mars 2015.

Atmosph'air	Montpellier	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Alyzea	Montpellier	California Languedoc-Roussillon	www.california.fr	04 67 94 70 60
Appartements du T2 au T4 - Zac des Grisettes Lot 4B2				
Campus Marianne	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T2 - 4 Avenue de la mer - Défiscalisation LMNP				
Cap 24	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T1 au T4 - avenue de Toulouse				
Carré Sud I	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T2 au T4 - 1910 avenue de Toulouse				
Carré Sud II	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 1910 avenue de Toulouse				
Central'Parc	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T2 au T4 - Avenue Marie de Montpellier Parvis de l'hôtel de ville				
Doramar en Avant-première	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements - Ilot 16A ZAC Port Marianne				
EKO	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T3 au T4 - Rue Fra Angelico				
Eos	Montpellier	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - rue Germaine Thillon				
Grand'Angle II	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T1 au T4 - Rue de la madeleine				
Green Stone	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - ZAC PIERRESVIVES - TVA réduite en Zone ANRU				

nexity une belle vie immobilière

PROCHAINEMENT

UNE RÉSIDENCE RARE, UN QUARTIER UNIQUE

MONTPELLIER / PARC MARIANNE

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 5 PIÈCES

Découvrez un emplacement privilégié en plein cœur du nouveau centre de Montpellier

- 68 appartements dont certains donnent sur le parc Marianne
- Une architecture contemporaine et rythmée
- À 2 mn à pied de l'avenue Raymond Dugrand et de la station de tramway Pablo Picasso
- Tous les services sont à proximité : commerces, restaurants, écoles, transports...

BBC Bâtiment Basse Consommation

Disponible sur App Store

Disponible sur Google Play Store

Pour tout renseignement

04 99 13 71 66

appel gratuit depuis un poste fixe

www.nexity.fr

www.ardence.fr - Nexity George V Languedoc Roussillon - SAS au capital de 37 000 € - 185 Allée du Nouveau Monde - RCS Nanterre 433740040 - Construction faisant l'objet d'une démarche de labellisation - Illustration non contractuelle - ©Agence Brenac & Gonzalez

→ Toutes les annonces du Neuf
→ Guide pratique
→ Analyse du marché

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI .Fr

www.immobiliermodedemploi.fr

Green Village	Montpellier	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - rue des tulipes				
L'Alhambra	Montpellier	Pragma	www.pragma-immobilier.com	04 67 420 320
Appartements et maisons BBC du T2 au T5				
L'Avant Garde	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Théroigne de Méricourt				
La Résidence	Montpellier	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	04 67 68 61 31
Appartements BBC du T1 au T4				
Le Carré Saint Roch	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue Colin, quartier St Roch				
Le Méditerranée	Montpellier	Pragma	www.pragma-immobilier.com	04 67 420 320
Appartements BBC du T1 au T4 - A 200 m de la comédie				
Le Nagoya	Montpellier	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T4 - ZAC Pierre Vives				
Le Parvis de l'Aqueduc	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - 488 rue de la Croix de Lavit				
Les Folies du Parc Bâtiment B	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T1 au T3 - Angle Boulevard Paul Valéry et Avenue Villeneuve d'Angoulême Domaine de Trifontaine				
Les Terrasses de Clementville	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 1818bis rue de Clémentville				
Montpellier Jean Ferrat	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements du T2 au T5				

Résidence

Alyzéa

Du T2 au T4

- Orientation plein Sud
- Vaste terrasse
- Accès sécurisé

éco quartier MONTPELLIER
LES GRISETTES

BBC

Crédit Photo : Fotolia - Illustration non contractuelle

Retrouvez-nous au
SALON DE L'IMMOBILIER
À MONTPELLIER

DU 15 AU 17
MARS 2013

NIVEAU 2
STAND 93

CALIFORNIA
Promotion Immobilière

www.california-alyzea.fr

Tél. 04 67 94 70 60

Naia	Montpellier	Pragma	www.pragma-immobilier.com	04 67 420 320
Appartements BBC du T2 au T5				
Néo Résidence	Montpellier	California Languedoc-Roussillon	www.california.fr	04 67 94 70 60
Appartements BBC T4 - Quartier des Grisettes				
Neocity	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T2 au T4 - 110 avenue du Pont Juvénal				
Nouvelle Rive	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements T4				
Patio del Rey	Montpellier	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 3 Avenue de la mer				
Résidence Gary Pons	Montpellier	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - Croisement du Boulevard Paul Valéry et l'Avenue Villeneuve d'Angoulême				
Résidence Vintage	Montpellier	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue de la Pompignane				
Rive gauche Pro-chainement	Montpellier	Kalelithos	www.kalelithos.fr	04 67 65 64 12
Appartements				
Sol Résidence	Montpellier	Pragma	www.pragma-immobilier.com	04 67 420 320
Appartements BBC du T2 au T5				
Val'd'Ampère	Montpellier	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 546 rue André Marie Ampère				
Version Topaze	Montpellier	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T1 au T4 - 1238 avenue de la pompignane				
Villa Hermès	Montpellier	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 646, Rue Georges Denizot				

CHOISISSEZ VOTRE ART DE VIVRE !

UNE VILLA «DESIGN» EXCLUSIVE
QUARTIER DU GOLF **LA GRANDE MOTTE**

VILLAWGM
White Grande Motte

UN TOIT-TERRASSE D'EXCEPTION
ENTRE MER ET ETANGS **PALAVAS-LES-FLOTS**

résidence nouvelle vague

TRAVAUX 2ÈME TRANCHE EN COURS

UN APPARTEMENT TENDANCE
AUX PORTES DE MONTPELLIER **LA POMPIGNANE**

Résidence Vintage

LIVRAISON 2013

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE ET NATURE
LE SUD AUTHENTIQUE **BALARUC-LE-VIEUX**

RÉSIDENCE SUNSET

LIVRAISON IMMÉDIATE

RETROUVEZ-NOUS LORS DES SALONS DE L'IMMOBILIER
A MONTPELLIER DU 15 AU 17 MARS 2013 (CORUM, STANDS 27-28)
A PARIS DU 11 AU 14 AVRIL 2013 (PORTE DE VERSAILLES, STAND A19)

04 67 22 12 22 - **www.angelotti-promotion.com**

ANGELOTTI PROMOTION
GROUPE IMMOBILIER ANGELOTTI

*Bâtiment Basse Consommation - Illustrations à caractère d'ambiance - Atypik

Villa Olympe	Montpellier	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Allée du Tiers Etat				
Blue Palm	Palavas les Flots	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Rue du Labech				
Nouvelle Vague	Palavas les Flots	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Appartements du T2 au T5 - Avenue des Jockeys				
Le Domaine del Prada	Prades le Lez	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T3 au T5 - Chemin du Nouau				
Domaine de Cantoria	Saint Brès	Urbis realisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T4 - ZAC DE Cantaussel				
Domaine de la Triade	Saint Drézéry	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	04 67 68 61 31
Appartements et maisons BBC du T3 au T4				
Eko Sphère	Saint Jean de Védas	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue de Librilla				
Les Terrasses Marines Tranche 1	Sérignan	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Appartements du T2 au T5 - Boulevard de Lattres de Tassigny				
Les Terrasses Marines Tranche 2	Sérignan	Angelotti promotion	www.angelotti-promotion.com	04 67 221 222
Appartements du T2 au T5 - Avenue Georges Pompidou				
Escale 14	Sète	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - 14 rue Paul Bousquet				
Le Ruban d'Azur	Sète	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements du T1 au T3 - Chemin croix de Marcenac				
Résidence Playabella II	Sète	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T1 au T5 - Avenue Cerf Lurie ZAC de Villeroy				
Serenity	Sète	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T1 au T3 - chemin de marcenac				
Via Nostra	Sète	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T2 au T3 - rue de la savonnerie				
Village Royal	Sète	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 40 quai de Bosc				

LANCEMENT COMMERCIAL

BAILLARGUES

carré BALLIUS

CARRÉ BALLIUS,
UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE
DU T2 À LA VILLA DUPLEX

RENSEIGNEMENTS & CONSEILS

22 avenue de la gare – RN 113 - LE CRES
www.vivre-a-baillargues.com

04 67 87 29 29 - carre-ballius@rizzon.com

CR
CLAUDE RIZZON
PROMOTION

PYRÉNÉES ORIENTALES				
Les Villas de la Grange	Bompas	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Maisons BBC - ZAC de Bompas				
Bell'Area	Canohes	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T3 - ZAC «El Crusat»				
Bel Canto	Perpignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements T4 - Avenue du Maréchal Leclerc Esplanade Méditerranée				
Bleu Castillet	Perpignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC - rue du Marché aux Bestiaux				
Jardins de Camille	Perpignan	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Allée des Chênes				
L'Aparté	Perpignan	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - avenue de l'Abbé Pierre				
Princess Majorca	Perpignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements T4 - Angle Place Charles Hermite et rue Henry Le Chatelier				
Résidence Hora Nova	Perpignan	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T2 au T3 - 5 Place Alain Gerbault				
Villa Albera	Perpignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - rue Paul Joseph Bathez				
Villa Marie	Perpignan	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T2 au T4 - Avenue de la Côte Radieuse				
Terre de Vignes	Rivesaltes	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue de la roussillonnaise				
Domaine de Saleilla	Saleilles	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T2 au T3 - Chemin du Pou de Las Coulobres				

À PERPIGNAN ET SES ENVIRONS

Découvrez la résidence qui vous ressemble

BÉNÉFICIEZ TOUJOURS DU PRÊT À TAUX ZÉRO+ 0% PTZ+ (1)

DISPOSITIF DUFLOT 2013 (2)

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt.

Lancement commercial

Perpignan
LES JARDINS DE CAMILLE

- Appartements de standing du 2 au 5 pièces
- Terrasses ou jardins privatifs (4)
- Environnement exceptionnel, au cœur du Parc Ducup

PRIX D'UN APPEL LOCAL **0 810 002 344**

Commercialisation en cours

Canohès
BELL'ARÉA

- Appartements de 2 et 3 pièces
- Spacieux balcons-terrasses
- Grande place piétonne, commerces de proximité et crèche au pied de la résidence

PRIX D'UN APPEL LOCAL **0 810 002 432**

Commercialisation en cours

Perpignan
L'APARTÉ

- Appartements du 2 au 5 pièces
- Beaux balcons et terrasses
- Chauffage par panneaux solaires
- Vue panoramique sur le Canigou (4)

PRIX D'UN APPEL LOCAL **0 810 002 329**

Livraison immédiate

Rivesaltes
TERRE DE VIGNES

- Dernières opportunités appartements 3 pièces
- Appartement témoin décoré
- Balcons, terrasses, loggias ou jardins à usage privatif pour tous les logements
- Au coeur du village et de sa vie commerçante

PRIX D'UN APPEL LOCAL **0 810 002 431**

BBC BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (3)

BIENVENUE À BORD - Bouygues Immobilier - SA au capital de 130.577.320 € - RCS Nanterre 562 091 548 - Illustrations libre interprétation de l'artiste. (1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 relevant aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles L. 31-10-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants du code de la construction relatifs aux conditions d'application du PTZ+ : conditions de ressources, de composition familiale, de performance énergétique et localisation géographique à respecter). Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Conditions disponibles en espace de vente ou sur bouygues-immobilier.com. (2) Sous réserve de la signature de l'acte authentique de VEFA jusqu'au 30 juin 2013, réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé situé à Perpignan, Canohès et Rivesaltes, en zone B2, destiné à la location pendant 9 ans minimum à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€ et d'un plafond de prix d'achat de 5.500 €/m². Seuls 80% maximum des logements du programme (ou dans la limite qui sera fixée par décret) pourront être acquis en vue d'un investissement locatif ouvrant droit au bénéfice de cette réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout déclassement dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Plafonds de loyer et de ressources applicables en zone B2, conditions détaillées sur www.bouygues-immobilier.com ou sur simple demande. L'effet réduction d'impôt est pris en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. (3) Ces logements feront l'objet d'une demande de label Bâtiment basse consommation énergétique, BBC - effinergie®. Bâtiment Basse Consommation, auprès de l'organisme certificateur Cerqual. (4) Pour certains logements.

ESPACE DE VENTE
Bouygues Immobilier
39 boulevard Kennedy
66000 Perpignan

bouygues-immobilier.com

Bouygues Immobilier

Ensemble, imaginons votre bien-être

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

> Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif qui entre en vigueur au 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il va ainsi inciter les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché. Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).
Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif sera à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.

Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au
bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.

• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.

Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien

à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'appliquera pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.
Afin d'assurer une mise en place progressive du nouveau dispositif, une période transitoire est prévue. Pourront ainsi bénéficier du dispositif Scellier les opérations ayant fait l'objet d'une réservation enregistrée chez un notaire ou un service des impôts au plus tard le 31 décembre 2012, et dont les actes authentiques d'achat seront signés avant le 31 mars 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI. ■

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

INVITATION
Entrée gratuite pour 2 personnes
10 h à 19 h. Nocturne le vendredi 12 avril jusqu'à 21 h
Ne peut être vendue sous peine de poursuites

L'ÉVÉNEMENT NATIONAL DE L'IMMOBILIER

4 jours pour profiter des meilleures offres de l'immobilier neuf & ancien

Du 11 au 14 avril 2013

Pour acheter, investir en locatif en France et à l'étranger, vendre, louer, faire construire, gérer et financer dans le neuf ou l'ancien et pour partir vivre au soleil...

Paris
Porte de Versailles
Hall 5

Préparez votre visite en flashant le code

Salon National de l'Immobilier
Paris - Porte de Versailles

PEMA CITY
Photos : Fotolia

www.salonimmobilier.com

PROGRAMME DES CONFÉRENCES

JEUDI 11 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 11h00 - **Le Nouvel Observatoire des Prix Immobiliers Franciliens de la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France**
- 13h00 - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- 14h00 - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- 15h00 - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- 16h00 - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- 17h00 - L'investissement locatif immobilier en 2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- 18h00 - Vers une gestion sécurisée du patrimoine immobilier

Salle Mauve

- 14h00 - L'indivision
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 15h30 - Profitez du PTZ+ pour devenir propriétaire dans le neuf
  Animée par IMMONEUF
- 17h00 - Patrimoine immobilier à l'étranger : conséquences pratiques, juridiques et fiscales
  Animée par Mojito Media

VENDREDI 12 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h00 - L'investissement locatif immobilier en2013 : Duflot, Censi bouvard, nue propriété, location meublée ...
- 11h00 - Immobilier : métiers, formations, recrutement
- 13h00 - Immobilier et Généalogie : comment retrouver des héritiers, copropriétaires, locataires.
- 15h45 - Assurer la sécurité dans vos immeubles
- 17h à 21h - **Les 15èmes Entretiens Franciliens de la COPROPRIETE**
  1ère table ronde : Les ascenseurs : état des lieux 10 ans après la loi
  2ème table ronde : Copropriétaires : comment maîtriser les coûts de son appartement ?

Salle Mauve

- 11h30 - Le marché immobilier en Ile-de-France
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 14h00 - Les débouchés et formations de l'immobilier
  Animée par l'ESPI
- 15h00 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- 16h30 - Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...
  Animée par Le Nouvel Observateur
- 18h00 - Immobilier et fiscalité, comment booster vos investissements ? Animée par Patrimoine et Marchés
- 19h30 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

SAMEDI 13 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h30 - L'investissement locatif immobilier en 2013 dans le neuf et l'ancien ...
- 11h30 - Les bonnes raisons d'opter pour la location meublée
- 12h30 - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités, obligations et diagnostics
- 13h30 - Immobilier commercial : murs de boutiques, commerces, bureaux
- 14h30 - Les tendances du marché immobilier ancien à Paris
- 15h15 - Les tendances du marché immobilier ancien en Ile-de-France
- 16h30 - Les bons conseils pour acheter et vendre son logement
- 17h15 - International : acheter et investir en FLORIDE, à Miami
- 18h00 - Acheter sa résidence et investir dans le neuf en 2013

Salle Mauve

- 11h30 - Tout savoir pour réussir votre achat immobilier
  Animée par LOGIC IMMO
- 14h00 - Les nouvelles mesures fiscales
  Animée par les Notaires Paris-Ile-de-France
- 16h00 - Les avantages du neuf pour habiter ou investir
  Animée par EXPLORIMMONEUF (Groupe FIGARO)
- 17h30 - Comment préparer l'achat de votre résidence principale
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France

DIMANCHE 14 AVRIL 2013

Salle Jaune animées par la Chambre FNAIM Paris-Ile-de-France

- 10h30 - Le Viager : informations et conseils
- 11h30 - Gestion locative : l'essentiel pour les propriétaires et locataires
- 12h30 - Constituer sa retraite et augmenter vos revenus grâce à l'investissement immobilier
- 13h30 - L'agent Immobilier : pour vous aider à acheter, vendre et gérer
- 14h30 - Les mesures pour l'investissement locatif dans le neuf et l'ancien
- 15h30 - Le Grand Paris : opportunités et nouvelles donnes pour l'immobilier
- 17h00 - Acheter de l'immobilier dans un contrat d'assurance-vie
- 18h00 - Acheter ou vendre un bien immobilier : actualités

Salle Mauve

- 11h30 - **Découvrez les nouveaux avantages fiscaux pour investir dans le neuf : Loi Duflot, résidences avec services...**
  Animée par Mieux Vivre Votre Argent
- 14h30 - **Comment préparer l'achat de votre résidence principale**
  Animée par la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- 15h30 - **Prêts et solutions pour financer votre bien immobilier**
  Animée par Crédit Logement
- 16h30 - Conséquences fiscales d'un investissement immobilier à l'étranger
  Animée par Mojito Media

comexposium

IMMOBILIER MODE D'EMPLOI

Logement neuf : vers des éclaircies en 2013

En Languedoc-Roussillon, la mise en place du système Duflot, le volontarisme des collectivités et la forte demande locative, laissent entrevoir un regain d'activité en 2013.

Jacques Coeur - La mantilla - Jacques Ferrier

> Le bilan de l'année 2012 dans les Pyrénées-Orientales est en demi-teinte. Les mises en ventes et les ventes reculent fortement mais, au-delà, selon les statistiques de l'observatoire Adéquation, les prix sont particulièrement stables et affichent, sur la communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée à 2 857 €/m² (-1%) et 3 010 €/m² (-) sur un périmètre plus large. Quant à la répartition entre investisseurs et accédants en résidence principales, elle se situe à 40/60%.

Pyrénées-Orientales : pourquoi il faut y croire

Comment se porte donc Perpignan aujourd'hui alors que les déplacements régionaux sont bouleversés par la liaison prévue au printemps entre Perpignan et Barcelone, qui mettra Montpellier à seulement 2h20 de la Catalogne et perpignan à trois quarts d'heure !
L'arrivée du TGV Barcelone-Perpignan devrait générer un trafic d'un million de voyageurs par an et modifier durablement la géographie humaine de ces territoires. Comme le souligne Vincent Marsicano, Directeur général adjoint de Nexity Languedoc-Roussillon, « L'amélioration des infrastructures comme nous l'observons à Perpignan va avoir rapidement des effets perceptibles et les besoins en logements ne peuvent pas décroître ».
Pour les professionnels, l'affaire est entendue : Perpignan et son département sont et restent un marché qu'il ne faut surtout pas négliger. « Les Pyrénées-Orientales possèdent d'importantes ressources, souligne Jean-Noël Léon, Directeur général d'Agir Promotion et vice-président de la FPI pour l'Ouest du Languedoc-Roussillon. Chacun reconnaît les fragilités du marché mais aussi ses atouts : « L'offre est adaptée au marché de Perpignan, estimé Vincent Marsicano. L'effet Scellier a contribué à l'alimenter face à une forte demande, mais personne ne doit perdre de vue le faible niveau des salaires sur place ».
Pour soutenir le marché côté investisseurs, Jean-Marc Pujol, le maire de Perpignan, ne vient pas d'hésiter, le 7 février dernier, à en appeler au préfet pour que la ville soit intégrée au dispositif Duflot, seule planche de salut en la matière : « A compter du 1er juillet 2013, la Ville de Perpignan ne sera plus éligible à aucun dispositif incitatif en faveur de la production de logement sauf si elle obtient entre temps l'agrément du Préfet de Région. Or, ce besoin se justifie donc pour répondre d'une part à l'arrivée de nouveaux ménages et d'autre part au « desserrement » de la taille de s ménages lié au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes célibataires et à l'augmentation du nombre de divorces ». Le propos est d'autant plus justifié que le parc locatif note peu de rotations.
Du côté de l'accession en résidence principale, la FPI s'est rapproché des collectivités locales « pour trouver une articulation permettant aux primo-accédants de bénéficier d'un dispositif incitatif sur l'aire de l'agglomération de Perpignan ». L'offre n'en continue pas moins d'alimenter un marché qui en a besoin. A Perpignan, Agir Promotion livrera au 4ème trimestre 2014

une résidence étudiante de 120 logements, baptisée Imagino, géré par Odalys Campus. Quant à Bouygues Immobilier, le promoteur réalise Les Jardins de Camille, au coeur du quartier du Parc Ducup, face au château Ducup de St Paul. Les trente logements libres à la vente, du 2 au 5-pièces, en accession à la propriété, pour un prix moyen de 3 000 €/m² hors parking, seront livrés début 2015.

Aude : vers un nouveau souffle ?

En 2012, le marché du logement neuf de l'Aude, qui concerne essentiellement l'aire narbonnaise, aura connu un fort ralentissement. Il convient cependant de bien prendre la mesure d'une activité qui pourrait bien reprendre quelques couleurs à partir de 2013. Le problème essentiel du secteur est le manque d'offre qui enraye l'activité alors que la demande reste importante. « Narbonne est soumis à des contraintes, comme celles ayant trait aux zones inondables, reconnaît Jean-Noël Léon.
Cette ville est cependant à surveiller, car elle fait partie de ces entrées du département en lien avec Toulouse et l'Espagne. Il faut saluer les efforts des élus qui concourent à un aménagement bien pensé ». Se dessine ainsi, avec le projet de quartier des Berges de la Robine, un nouveau quartier qui représentera au final un millier de logements. Parmi les opérations lancées en 2013 sur le secteur, Agir Promotion propose une opération de 40 logements en centre-ville, pour une livraison en 2014.

Hérault : Montpellier en position de force

Avec une offre stabilisée, malgré une forte baisse des ventes, il semble bien que le marché de Montpellier et de son agglomération connaisse une reprise et un redémarrage en 2013 (voir les entretiens avec Jean-Pierre Moure, Michaël Delafosse et Thierry Laget). Ceci s'explique en grande partie par l'attraction de l'aire urbaine, toujours très demandée et par le rôle très actif des collectivités locales et de son aménageur, la Serm : « La puissance publique est très impliquée dans la fabrication de la ville », souligne Philippe Ribouet, directeur régional de Nexity. Ici, le dispositif Duflot devrait tenir pleinement ses promesses : « Cette loi va favoriser les 2 et 3-pièces compacts, ce qui est sociologiquement juste. Le dispositif est équivalent à celui du Scellier en effort d'épargne et une partie des investisseurs qui était inquiète devrait revenir.
Le loyers vont être adaptés au marché et les logements vont trouver preneur rapidement car la demande locative reste très forte ».
Pour Rémi de Lecubarri, gérant de Corim, le marché de l'agglomération de Montpellier est porteur mais les opérateurs ont de moins en moins droit à l'erreur, notamment en matière d'emplacement et de niveau de prix. Le promoteur vient de lancer Allures, dans le secteur de la clinique Clémentville, pour 34 logements réalisés au sein d'un « bâtiment à forte vocation architecturale », qu'il livrera en septembre 2014. Il sera également présent aux Grisettes, à 50 de la station de tramway éponyme, pour Régalissa, une opération de deux bâtiments de 32 logements, à 3 450 €/m², parking compris, pour une livraison prévue à partir du 4ème trimestre 2014. Nexity lancera plusieurs opérations cette année, dont une résidence services seniors. Le groupe commercialisera aux alentours du mois de juin, une opération de 69 logements à Parc Marianne. Si Montpellier reste clairement au centre des attentions, il conviendra d'être attentif aux projets lancés à Sète et Béziers.

Gard : et si le marché repartait ?

Les chiffres déprimment mais la réalité serait-elle autre ? C'est la question que l'on se pose régulièrement dès lors que l'on évoque le marché du logement neuf dans le Gard et principalement pour celui de la couronne nîmoise. Jusqu'ici, les affres du PPRI ont bloqué de nombreux projets alors que la demande locative reste soutenue. Il n'y a pas que cela. « C'est le plafonnement des prix en B2 à 2 100 € le m² qui a étouffé littéralement Nîmes et le Gard en 2012, explique Alain Penchinat, Vice-président de la FPI pour le Gard et dirigeant de la société de promotion Les Villégiales. Nous avons subi la crise par les deux bouts, avec la redoutables concurrence du lotissement, une crise de la demande et une offre très limitée ». Selon lui, ici comme ailleurs, « l'investisseur immobilier a besoin de calme et de visibilité ». Le dispositif Duflot pourra-t-il prendre sur les terres gardoises ? « Cette mesure est bien, même si le plafond mériterait d'être revu car il convient de garder à l'esprit le seuil de déclenchement de l'investissement ». Peu à peu, les opérateurs s'adaptent : Les Villégiales proposent ainsi une cinquantaine de maisons à Marguerittes, une opération baptisée Les Villégiales de Marguerrittes, à destination des jeunes ménages : « Grâce à l'action de la ville, nous proposons des villas à prix maîtrisés, entre 220 000 et 250 000 €. Il existe une forte demande pour laquelle nous cherchons à faire coïncider une offre», souligne Alain Penchinat. ■

Littoral : 2013 sous le signe du renouveau

De la Grande-Motte à la Côte Vermeille, le littoral du Languedoc-Roussillon conserve intact son pouvoir d'attraction et, malgré la conjoncture, de nombreux projets voient encore le jour.

> La Grande-Motte poursuit son embellissement : la commune a voté 2, 3 M€ pour rénover la voirie et les chemins piétonniers. Avec la rénovation des axes du Cœur de ville, dont l'objectif est de dynamiser les commerces et la vie économique, la ville a lancé la programmation de la réhabilitation de l'Avenue de Melgueil et lancement de l'étude de la requalification du Front de Mer. Au final, toute la boucle du centre ville aura ainsi été rénovée. Parmi les projets en en cours, figurent la réalisation du nouvel Office de Tourisme, Avenue de l'Europe et le Club House du Golf.

Du nouveau à la Grande-Motte

En matière d'habitat, un nouveau projet privé en lieu et place de l'ancien casino va voir le jour avec un centre commercial et

©Henri Comte

quelques logements. Enfin, un nouveau projet immobilier, sous la direction du Groupe Angelotti, permet la commercialisation d'un programme de standing pour quelque 12 villas dans le quartier du Golf.
Comme le souligne Stéphan Rossignol, le maire de la commune, « le haut niveau des investissements publics ont permis d'inciter et d'encourager les investisseurs privés. La Grande Motte reste attractive et se dynamise ».
A Palavas, le fait marquant reste, jusqu'en 2014, le redéploiement de l'Institut Saint-Pierre,un hôpital pour enfants qui va donner lieu à la création d'un ensemble de 230 logements et de 350 places de stationnement. Le chantier lancé au 1er trimestre 2013 est ainsi composé d'un Le programme immobilier de cinq bâtiments répartis en 41 logements sociaux, 98 logements locatifs et 79 logements destinés à la vente.

Pielles à Frontignan et Salins à Sète

Le développement urbain modifie et modernise les communes du littoral. Il n'y a qu'à observer les métamorphoses opérées sur Frontignan en l'espace de quatre ans, notamment avec l'écoquartier des Pielles. Ce projet, qui totalisera 485 logements au final, est une réponse à l'accroissement démographique de la commune qui pourrait atteindre 30 000 habitants en 2020 et compter 3 600 logements de plus. L'écoquartier des Pielles est entré en phase de travaux fin 2012. La 1ère pierre sera posée début 2013. Les 158 premiers logements, dont 37 logements sociaux, et la médiathèque intercommunale sont prévus pour 2014. A noter que l'écoquartier, qui entre dans le cadre du PLH de Thau Agglo, qui prévoit la production de 260 logements par an, va permettre la réalisation de 37 logements sociaux.
Quant au nouveau Plan local d'urbanisme de Frontignan, il affiche clairement les priorités : trois emplacements réservés à la réalisation de 100% de logements sociaux, l'obligation pour les opérateurs privés de réaliser au moins 20% de logements sociaux sur chaque projet représentant au moins 30 logements, la fixation d'un seuil de 15 % de logements d'accès abordable à la propriété pour les projets publics…
A Sète, c'est le quartier des Salins, qui s'étend sur 20 ha en continuité de l'urbanisation, est destiné à améliorer le fonctionnement de l'ensemble du quartier Ouest. « Il s'agit, explique Henri Dorne, Directeur général délégué de la société d'aménagement Elit, de reconfigurer l'entrée de ville sur un tissu de friche industrielle sur près de 180 000 m^2. L'idée est de restructurer l'artère principale de Sète et de reconquérir le Canal de la Peyrade ».
Plusieurs opérations de logements sont en cours de réalisation : Domus Promotion livre l'Empyrée, une résidence de 45 logements, en septembre 2014 tandis que Bouwfonds Marignan livrera de son côté Le Cetia, 67 logements, pour juin 2014. Des logements sociaux sont également prévus : ainsi, l'OPH de Sète réalise 27 logements avec l'opération La Canalette, livrables fin 2017.
D'autres opérateurs sont présents à Sète tels que FDI habitat ou encore Nexity qui est présent avec Serenity, 75 logements sur les flancs du Mont Saint-Clair. Les travaux sont en cours pour une livraison entre juin et décembre 2013, avec le 2-pièces à partir de 120 000 et le 3-pièces à partir de 170 000 €. Le promoteur réalise également avec Ruban d'Azur, également sur les pentes du Mont Saint-Clair, une résidence services seniors de 119 logements, en Bouvard, LMNP ou en résidence principale, et dont la moitié est déjà réservée, pour une livraison en décembre 2014.

Du Côté du Roussillon

Avec 3 800 habitants, Fleury d'Aude poursuit sa croissance et tente de répondre à la demande de logements. C'est le cas avec les futurs programmes de la ZAC du Moulin ou de Carabot le haut, qui prévoient la construction de logements supplémentaires.
La révision du PLU s'oriente vers une mixité d'habitat comprenant environ 25 % de logements sociaux, 10 % de terrains cédés à des primo-accédants, 15 % dédiés aux petits collectifs

Rénovation urbaine, quartier des Salins, projets sur la Zac Est…

François Commeinhes revient sur les grands projets urbains de Sète qui feront l'actualité en 2013.

> François Commeinhes

Maire de la Ville de Sète

©Luc Jennepin

d'habitation et 50 % des terrains consacrés à de nouveaux lotissements. Au total, ce sont environ 85 logements sociaux ou réservés aux primo accédants destinés aux Pérignanais qui seront réalisés dans les cinq ans à venir. La Zac du Moulin sera lancée dès 2014 et sur 14 hectares, 150 logements seront réalisés.

A Gruissan, la commune a obtenu son surclassement en commune de 40 000 à 80 000 habitants et, dans ce contexte, elle déploie un certain nombre de projets qui oeuvrent dans ce sens : urbanisation du secteur de la Sagne sur100 000 m² de surface planche, création de 350 anneaux supplémentaires sur le port…

Enfin, à Collioure, trois secteurs vont être destinés à connaître une forme d'urbanisation. Le premier concerne la gare, où une opération de renouvellement urbain pourrait voir le jour avec création d'un écoquartier. Le second est le Puig d'Ambeille, avec l'aménagement d'ensemble de la colline. Le troisième est la Galère et le Coma Xeric où est projeté la création d'un nouveau quartier, conditionné par la réalisation préalable d'aménagements hydrauliques. Ces orientations donneront lieu à une enquête publique courant 2013. ■

> *Quelle est la problématique du logement à Sète ?*

François Commeinhes : Durant des années, la population a eu des difficultés à se loger faute de production de logements mais aussi en raison de prix de l'immobilier trop élevés. C'est pourquoi nous avons mené une politique offensive et ambitieuse pour répondre aux besoins de logements et favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Cette volonté correspond à l'attente de la population et Sète atteindra les 20 % de logements sociaux prévus par la loi Solidarité et renouvellement urbain d'ici 2020. Nous avons aujourd'hui 18,1 % de logements sociaux sur la commune et nous avons, pour y arriver, mis en place des mesures pour soutenir cette production : nous accordons des subventions aux bailleurs sociaux et les exonérons de la TLE ; Nous obligeons les promoteurs – cette mesure sera inscrite dans le plan local d'urbanisme – de réserver 20 % des logements construits au logement social et très social.

IME : Que recouvre la rénovation urbaine à Sète ?

François Commeinhes : Cette volonté de reconstruire la ville sur la ville donne lieu à de nombreux programmes immobiliers comportant des logements sociaux. Parmi les opérations en cours d'achèvement, je peux citer Via Nostra, rue de la Savonnerie, pour 45 logements, dont 9 locatifs sociaux. C'est aussi le cas du St-Honoré, rue Euzet avec 37 LLS, tout comme le Tivoli, rue Sémard, avec 9 LLS ou encore Chais Saint-Louis, rue Maurice Clavel, avec 49 logements. En 2013, de nombreux projets seront lancés ou livrés : Quai de Bosc, 129 logements,

dont 23 en LLS ainsi que de nombreux immeubles dans l'Ile Sud. Evoquer la rénovation urbaine est indissociable du PRQAD qui rappelle que Sète a obtenu une aide de plusieurs millions d'euros de subventions au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. L'objectif est de permettre de remettre sur le marché, en majorité à tarifs sociaux ou conventionnés, 118 logements insalubres dans les quartiers Saint-Louis, Révolution et Ile Sud.

IME : Quel est l'enjeu du nouveau quartier des Salins ?

François Commeinhes : C'est la grande opération de l'entrée Ouest de Sète. Après la stabilisation puis la consolidation des sols, les voiries principales et les réseaux ont été réalisés. Le chantier de la résidence Thalia, réalisée par le promoteur Optimo, pour 50 logements, a démarré. D'autres chantiers vont être lancés en 2013 : une résidence hôtelière de 134 logements, des programmes de logements locatifs sociaux et deux résidences privées de 55 et 67 logements. Au final, le quartier comptera 21 % de logements sociaux, une résidence hôtelière 4* de 134 appartements, des commerces de proximité, des équipements publics et de loisirs ainsi que la création d'un mail central et d'espaces de rencontre et d'échange, desservis par des cheminements doux.

IME : La Zac Est verra le jour à plus long terme ?

François Commeinhes : Il s'agit d'une requalification complète prévue pour créer une aire propice à l'activité économique et au logement. Pour limiter la charge foncière de l'opération, nous avons confié à l'Etablissement foncier public régional la mission de préemption et de portage foncier dans le secteur Sud. La ZAD,

d'une superficie de 98 ha, comprendra 25 % de logements sociaux. Dans la Zac entrée est secteur Sud, entre la place Mangeot et la nouvelle entrée du port, dont l'aménageur est la société d'aménagement Elit, de nouvelles opérations immobilières sont à l'étude concernant la création d'un pôle administratif avec Pôle emploi, le Tribunal d'instance, la CCI, le CCAS, quelques logements privés. Tout cela est prévu entre 2013 et 2014. Est également prévu un centre de consultations médicales avec le Pôle Santé Thau sur 4 900 m².

IME : Où en est le PLU de Sète ? Quelles sont les orientations ?

François Commeinhes : Le nouveau PLU a été arrêté au conseil municipal du 18 décembre dernier et sera voté fin janvier 2014. Plusieurs nouveautés sont à l'ordre du jour. Nous intégrons 32 éléments paysagers classés à protéger comme la Pointe Courte. Nous souhaitons limiter l'urbanisation sur Saint-Clair. Ce PLU affirme la volonté d'accélérer la construction de logements sociaux avec la fixation d'un taux par zone. Enfin, de nouvelles règles vont protéger les commerces du cœur de ville et nous allons favoriser l'activité économique avec la densification des constructions dans les zones à vocation économiques, avec des règles propres à permettre le développement des activités portuaires. Nous allons ainsi réaménager le port, en concertation avec le Conseil régional. Il s'agit d'organiser une base de plaisance pour les bateaux de 20 à 40 m. Sète a un statut incontournable en Méditerranée. Malgré la conjoncture, le tonnage de l'activité portuaire a augmenté en 2012. Au delà, le port doit s'appuyer sur les terres et nous allons nous tourner vers des communes comme Poussan, Lézignan ou Pézenas, à proximité de l'autoroute. Tout ceci est de nature à créer des emplois dans des zones qui en ont besoin.

« A Gruissan, les clignotants sont au vert ! »

> A quoi correspond la demande de surclassement de la commune de Gruissan ?

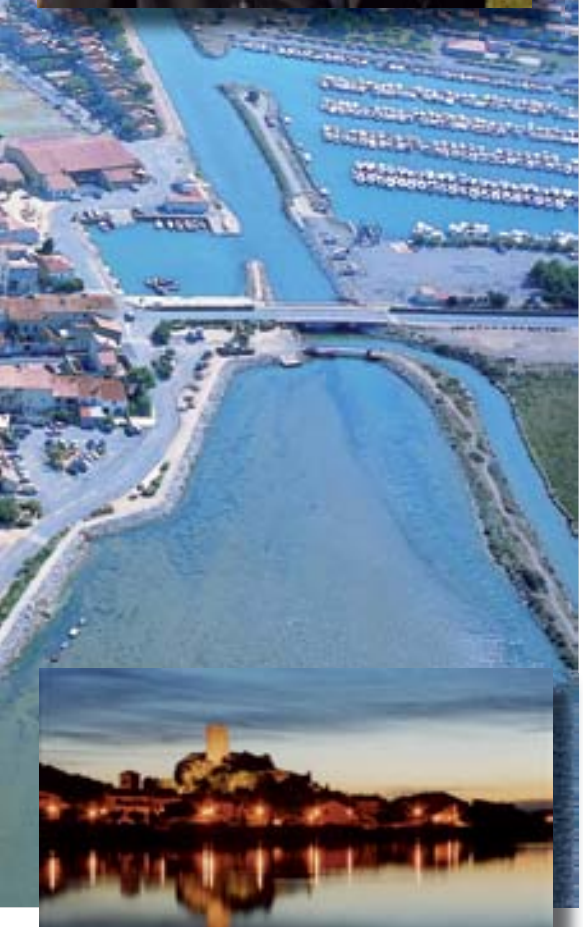
Didier Codorniou : Il s'agit d'une volonté politique qui correspond à la situation de Gruissan. Nous sommes déjà surclassés en commune 20.000/40.000 habitants et nous avons obtenu un classement en commune touristique par arrêté préfectoral en date du 8 juin 2009 et conserverons le classement en station balnéaire jusqu'en 2018. Ces éléments justifient un surclassement en commune de 40.000 à 80.000 habitants que nous avons obtenu en décembre, d'autant que des opérations d'aménagements ambitieuses sont en cours. Selon l'INSEE, la commune compte 4.754 habitants en permanence et 60.000 l'été, avec un pic proche de 80.000 à 90.000 habitants. Notre objectif est de nous approcher d'un niveau de population de 8.000 à 9.000 habitants au cours des 15 à 20 prochaines années.

IME : En quoi consiste le projet de requalification de la station ?

Didier Codorniou : Nous avons déjà été labellisé « Patrimoine du 20ème siècle » sur le port, et Gruissan, à l'instar de La Grande-Motte, Saint-Cyprien et Port-Leucate, a une urbanisation assez originale. En 2013, le Port de Gruissan fête ses 40 ans d'existence. Ce port qui a révolutionné l'économie de la Commune et la

> Interview
Didier Codorniou

maire de Gruissan et Vice-Président du Grand Narbonne, Vice-Président de la Région Languedoc-Roussillon



vie des Gruissanais mérite la rénovation du quai d'honneur, la place des Menhirs. Ce programme ambitieux de 2 M€, valorisant pour notre station est en attente de financement Fisac. La rénovation de l'éclairage du port est aussi un projet important : outre l'amélioration du côté esthétique, c'est essentiellement la sécurisation des quais qui est renforcée mais aussi le coût de fonctionnement qui est réduit grâce à l'utilisation de lampes basse consommation, pour un investissement de 350.000 €.

Le plus important des projets est sans conteste celui de l'extension du port avec la création de 350 anneaux supplémentaires qui le portera à environ 2.000 places, pour un montant d'investissement de 5 à 7 M€. L'ambition est de faire venir des bateaux de 15 m et plus. Il nous faudra à cet effet réaliser le dragage d'une partie du chenal, qui se déroulera entre 2014 et 2017. Le port est le bras armé de la collectivité et l'enjeu est d'autant plus important que le littoral va être pleinement valorisée, notamment avec le Parc naturel marin du golfe du Lion, premier de la sorte en Méditerranée, et dont Christian Bourquin a été élu à la tête.

IME : Où en est le projet d'écoquartier de la Sagne ?

Didier Codorniou : Pourquoi un écoquartier est-il nécessaire sur la commune de Gruissan ? Dans le cadre du PADD, de l'attractivité du territoire, de la croissance démographique très sensible (+ 3 % entre deux recensements). Après avoir lancé une démarche de démocratie participative et une concertations avec les propriétaires de terrains, nous disposons aujourd'hui de 50.000 m² de SHON actées.

Nous avons besoin de réviser le SCOT pour utiliser 50.000 m² de plus, ce qui devrait être validé en 2014. L'écoquartier de la Sagne, d'une surface de 40 ha, est sur le point d'être lancée.

Entre la création de la Zac et les diverses procédures, la commercialisation sera lancée dans 18 mois pour une urbanisation dès 2015, bien évidemment en plusieurs tranches. Il s'agit d'un projet de mixité sociale et de développement de logement en Haute Qualité Environnementale. L'ensemble du projet comptera entre 100 et 150 logements sociaux, ce qui nous permettra de nous rapprocher de notre quota, même si sont entre 400 et 450 qui permettraient d'atteindre le seuil nécessaire.

A terme, ce sont 1.500 à 2.000 personnes qui devraient s'installer dans ce quartier. La population va atteindre rapidement le seuil de 6.000 habitants et les équipements sont proposés en conséquence, à l'instar de la Maison de la santé, où entre 12 et 13 professionnels de santé (médecin, ostéopathes, podologue, infirmerie…) de la commune se réuniront dès 2014. Nous nous lançons dans une concertation citoyenne qui s'achèvera au mois d'août.

Le but est d'envisager le Gruissan des vingt prochaines années. C'est d'autant plus important que 48 % de la population a été renouvelée au cours des dernières années.

Même si, globalement, la situation financière est tendue, nous avons une bonne maîtrise de la fiscalité dans notre commune. Pour Gruissan, les clignotants sont au vert ! ■

Entre rêve et RT 2012, la maison trouve ses marques

Maison Demeures d'Occitanie

> Les constructeurs de maisons individuelles ont moins souffert que les promoteurs et les ventes n'ont reculé que de 16%, quand celles des promoteurs ont accusé, au niveau national, un repli de 28%.
Sur l'année 2012, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'est ainsi élevé à environ 126 600 unités et enregistre. Pour le seul le 4ème trimestre de l'année 2012, le nombre de ventes brutes de maisons était en léger retrait de -1% seulement par rapport au dernier trimestre de l'année 2011, un bien meilleur résultat qu'au regard des comparaisons entre les derniers trimestres des années précédentes.

Le secteur résiste

Au niveau régional, la situation est plus tendue qu'ailleurs puisque les ventes ont chuté de 24 % en l'espace d'un an. Pourtant, à y regarder de plus près, la situation est bien différente d'un département à l'autre et la fin de l'année 2012 a été moins rude que prévue : « Nous avons connu un coup de fouet en fin d'année avant l'application de la RT 2012, à tel point que le nombre de logements individuels purs autorisés n'a reculé que de 0,6 % », explique Patrice Garrisson, président de l'Union des Maisons Françaises pour les Pyrénées-Orientales.
A titre personnel (Toits d'Argent), le constructeur, qui construit en moyenne 25 maisons par an, a même réalisé 14 contrats en l'espace de deux mois ! Henri Leclercq, président de l'UMF pour le département de l'Hérault confirme également une amélioration de l'activité entre les mois d'octobre et décembre 2012 : « Ceci s'explique clairement par l'effet de levier qu'a induit la nouvelle réglementation thermique 2012 qui s'applique aux permis de construire depuis le 1er janvier 2013. D'une certaine manière, cet effet cache la réalité de la situation ».

La maison fait toujours rêver

Qui acquiert aujourd'hui une maison individuelle ? Une étude réalisée par Caron Marketing, apporte

La maison individuelle est toujours dans le cœur des futurs propriétaires. Le secteur a-t-il bien résisté l'an dernier et comment compte-t-il traverser 2013 en Languedoc-Roussillon ?

un premier éclairage. L'âge moyen d'accession est ainsi passé de 39 à 43 ans en quatre ans et montre une corrélation « évidente » avec la remontée de la secundo accession qui passe de 29% à 46% du marché. Près de 68% des acheteurs habitaient déjà en maison individuelle et 37% étaient des propriétaires occupants.
Ceci met en relief le fait que le locataire en collectif ne représente que 23% du marché !
Entre 2010 et 2012, le marché de la primo accession a perdu 31 000 maisons (-34%) et celui de la secundo accession a gagné 14 000 maisons (+38%).
Les maisons individuelles entrent-elles en confrontation avec le collectif dans l'ordre de choix de l'acquisition ? On peut en douter. A 92%, les ménages voulaient de toutes façons une maison, pas un appartement…
Le seul marché concurrent étant celui de la maison ancienne. Robert Criado, président gardois de l'Union des Maisons Françaises confirme certains de ces éléments : « Face à la forte dégradation du marché, le segment de la primo accession a encore plus fortement chuté ». Et de regretter le manque de soutien du secteur, « illogique, quand on veut produire au niveau national 500 000 logements sans se donner les moyens de permettre aux primo accédants de se loger ».

Vers une réduction des parcelles

Signe des temps confirmé d'année en année, la superficie des parcelles se réduit fortement, principalement pour s'adapter à l'enveloppe budgétaire des acquéreurs. « Plus nous avançons et plus nous assistons à une densification, voire à une ultra densification des parcelles, souligne Patrice Garrisson. Le temps des parcelles de 400 m² est révolu et la parcelle standard dans les Pyrénées-Orientales est comprise entre 170 et 200 m², avec des maisons qui s'adaptent à cette évolution, avec des deux faces ou des petits trois faces, type maison de ville ou maison à l'étage. Cette réduction des parcelles explique aussi l'importance de l'offre que nous observons ».
Là aussi, la situation montre bien que l'on s'éloigne d'une pénurie foncière dans le domaine de la maison individuelle : « Depuis 22 ans, je n'ai jamais vu une telle offre, ajoute le président de l'UMF 66. On l'estime à 2000 parcelles et d'ici à six mois, celle-ci pourrait se hisser à un niveau de 3 000 parcelles à la vente, débloquées entres autres dans des Zac ». Tandis que des lotisseurs d'envergure tels que le groupe Angelotti ou GGL se développent dans les quatre coins de la région et que les collectivités s'organisent pour créer un partenariat avec les constructeurs de maisons individuelles, comme c'est le cas dans l'agglomération de Montpellier. Ce rapprochement s'opère également entre aménageurs et constructeurs. Des projets voient ainsi le jour à Saint-Brès ou à Prades-le-Lez : « C'est le signe de partenariats d'avenir, estime Henri Leclercq. C'est embryonnaire mais intéressant ».

A l'assaut de la RT 2012

La maison individuelle a franchi un nouveau pas vers l'excellence thermique et énergétique pour tous les dépôts de permis de construire depuis le 1er janvier 2013. La RT 2012 s'invite dans le rêve des Français. De quelle manière ? Pour Patrice Garrisson, rejoint en cela par l'ensemble des constructeurs, la RT 2012 a un surcoût qui peut atteindre jusqu'à 15 % : « Par exemple, un terrain à Canohès ou Elne va coûter 73 000 €, la maison 90 000 €, auxquels il faut ajouter 10 000 € de frais. A ce budget de 170 000 €, le surcoût de la RT 2012 va faire peser le budget de 12 000 € supplémentaires. Or l'acquéreur ne dispose pas de plus de solvabilité qu'auparavant. Mécaniquement, le prix du foncier va baisser ». Encore faut-il être prudent car, comme le rappelle Henri Leclercq, « il est toujours difficile d'établir une règle sur un marché géographiquement aussi disparate. Nous verrons mieux l'impact de la RT 2012 en avril ou mai. Il est en tout cas heureux que notre métier évoluent grâce à ces exigences ». C'est aussi l'avis de Robert Criado : « Comment aller à l'encontre de la RT 2012 ? Ce serait une erreur ! Elle est la suite logique des réglementations thermiques successives mises en place depuis 20 ans! ». Les constructeurs espèrent désormais que le PTZ + jouera son rôle à plein de soutien aux futurs propriétaires de maisons individuelles. ■

Maison Claude Rizzon

Logement social : quelle place en Languedoc-Roussillon ?

> Comme le soulignait en décembre dernier, Joseph Vidal, Président de l'Union Social pour l'Habitat Languedoc-Roussillon, la production de logements sociaux a quasiment doublé en six ans pour atteindre 6 000 logements par an. A ce titre, les bailleurs sociaux représentent des acteurs économiques de poids puisqu'au niveau régional, ils génèrent 1,5 milliards d'€ par an de chiffre d'affaires ! C'est dire que la région est particulièrement concernée par la question du logement social, surtout avec une croissance démographique du double de la moyenne nationale, une production importante des coûts de production et de foncier mais aussi avec une paupérisation de l'occupation sociale du parc. Le parc du logement social en région compte 118 338 logements (2011), soit une croissance de 2,5 %, supérieure à celle observée au niveau national (1,6 %). Sont particulièrement en pointe les communautés d'agglomération de Béziers et de Montpellier. La communauté d'agglomération de Montpellier concentre à elle seule plus d'un cinquième des logements sociaux de la région et la vacance y est quasiment nulle. Parmi les secteurs les plus pourvus en logements sociaux, figurent le Grand Alès et Nîmes Métropole. Ce sont au total 350 000 personnes qui sont logés grâce à ce parc, mais, malgré le rythme de production, 55 000 demandes de logement sont encore en attente. ■

© Photos : Olivier Octobre

« Nous logeons 10 % de la population de l'agglomération montpelliéraine »

> Claudine Frêche

*Directrice Générale d'ACM**

**Qu'observez-vous en tant que premier bailleur social de la région ?*

Claudine Frêche : Nous sommes implantés sur le périmètre de l'agglomération de Montpellier et qu'il s'agisse de la ville centre ou des autres communes, les besoins sont identiques en terme de population à loger. Fort heureusement, depuis maintenant une décennie, nous observons un phénomène d'appropriation par les maires des communes de l'agglomération de la question du logement social. Après des années de réticence, les mentalités ont changé et la loi SRU a réussi à s'imposer. C'est d'autant plus important que Montpellier ne peut pas endosser à elle seule ce rôle. La ville compte un taux de 21,5 % de logements sociaux alors que celui-ci est de 17 % si l'on englobe l'ensemble de l'agglomération. Progressivement, nous tendons vers un équilibre, d'autant qu'avec le PLH, certains secteurs, Montpellier y compris, vont produire jusqu'à 30 % de logements sociaux pour rattraper le retard.

IME : Que représente le parc que vous gérez ?

Claudine Frêche : ACM gère un patrimoine de plus de 19 000 logements sur l'agglomération de Montpellier, répartis sur plus de 350 résidences et loge près de 50 000 personnes, soit 10 % de la population du territoire ! Nous avons enregistré 16 000 demandes en 2012 et attribué 1 700 logements pour une livraison de 300 logements, ce que nous pouvons considérer comme une mauvaise année. Or, il faut compter deux ans pour sortir des projets et bien que nous ayons déposé 750 logements en financement fin 2012, ceux-ci ne verront pas le jour avant 2014. En 2013, nous prévoyons 400 livraisons, essentiellement à Montpellier : deux résidences aux Grisettes, deux à Ovalie, une opération dans le périmètre de Grand Cœur mais nous sommes aussi présents à Cournonsec, à Pérols, Montaud, Clapiers….

IME : Comment voyez-vous l'avenir du logement social ?

Claudine Frêche : Nous faisons partie des territoires de France les plus marqués par la croissance démographique. L'immobilier privé atteint des prix élevés tandis que les banques bloquent les demandes de prêts. Résultat : les locataires de logements sociaux ne partent plus. Construire plus est donc devenu le seul moyen. Après, il importe de s'interroger pour savoir si, oui ou non, nous souhaitons un équilibre sociologique dans nos résidences. L'enjeu est là : que veut-on faire des offices, et pour quelle politique de logement social et de proximité ? Enfin, des règles successives renchérissent le prix du logement de manière incroyable. Ainsi, je ne crois pas pertinent le fait que les 60 logements d'une résidence doivent être adaptés aux normes handicapées. Que l'accès le soit, c'est une chose, que l'ensemble des normes soit intégralement reproduit sur chaque logement n'est pas de nature à dégager des économies alors que 75 % de la population héraultaise est éligible au logement social.

*Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Accession sociale : vers la solution PSLA ?

> Longtemps confidentielle en Languedoc-Roussillon, cette formule d'accession à la propriété commence à séduire l'ensemble des acteurs du secteur de l'habitat.

En matière d'accession, les ménages les plus modestes restent plus que jamais bloqués par des questions de solvabilité. La solution PSLA est désormais envisagée comme l'une des possibilités de fluidifier le parcours dans la chaine du logement. En 2012, le projet de répartition des objectifs en matière de PSLA concernait 648 logements sur l'ensemble de la région, 277 dans l'Hérault (essentiellement concentrés sur l'agglomération de Montpellier) 281 dans les Pyrénées-Orientales, dont 188 sur l'agglomération de Perpignan Méditerranée. Comme le souligne Jean-Paul Alduy, le PSLA est bien un segment de ce marché de la résidence principale : « La part de l'accession sociale reste modeste mais nous avons instauré un taux minimal de 5% pour l'ensemble des communes dans le nouveau PLH.
Ceci dit, les nouvelles normes ne conduisent malheureusement pas à développer ce type de produits ». A Montpellier, Michaël Delafosse reconnaît que l'accession sociale, « peu aidée auparavant », ne représentant que quelques dizaines de logements, pourrait être favorisé, devenant l'expression « d'un segment de solidarité ».
Ce vœu reste néanmoins lié aux craintes exprimées par le monde du logement social qui voit avec appréhension l'arrivée de l'évolution du taux de TVA à partir de 2014 qui entrainera un surcoût sur les opérations et, par là même une possible baisse

de la production. Thierry Laget, directeur général de la Serm et de la Saam est convaincu qu'il y a un potentiel sur le territoire de l'agglomération : « Une augmentation de la production à 100 ou 200 logements en PSLA sur les Zac serait une très bonne chose et cette capacité existe ». C'est exactement l'analyse que dresse Denis Rey, directeur d'URO Habitat, qui estime que « l'équilibre de la Cité est conditionné par un équilibre des produits suivant les territoires », du PLAI au logement privé défiscalisé, en passant par le PSLA. « Le logement est une table de mixage en vue d'une harmonie de la composition et de l'occupation des espaces ».

Les acteurs du PSLA

Sur le terrain, la difficulté tient, à ce qu'en matière de PSLA, les particuliers doivent se renseigner directement auprès des bailleurs sociaux qui réalisent ce type d'opération. Parmi la liste des acteurs qui proposent ce type de logements sur l'Agglomération de Montpellier figurent ACM, FDI Habitat (FDI Groupe), SFHE (Groupe Arcade), Promologis ou encore Hérault Habitat.

Nexity - Terra Viva

Par exemple, depuis 2005, ACM réalise des opérations neuves de villas en location-accession à Montpellier et dans les communes de l'agglomération. Ces opérations permettent à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété grâce à des prix d'acquisition inférieurs de 30 à 40 % à ceux pratiqués sur le marché immobilier privé.
Ainsi, ACM propose-t-il sur Jacou, pour une livraison cet été, une villa 4-pièces avec jardin aux alentours de 160 000 €. Comme le souligne Claudine Frêche, directrice générale d'ACM, qui propose pour la première fois des logements PSLA en collectif, dont une trentaine sur la Zac Rive Gauche, « le frein reste le foncier mais en aucun cas les ménages. Près de 80 % des candidats lèvent une option d'achat au bout de six mois ». Quant à FDI Habitat, il a planifié pas moins de 99 logements en accession abordable pour l'année 2013, dont à la Lironde, Ovalie, Roque Fraïsse, Grabels, Lattes ou Saint-Brès.
L'agglomération montpelliéraine n'est pas la seule concernée. Ainsi, dans le département de l'Hérault, Hérault Habitat propose plusieurs opérations dans ce cadre. C'est le cas à Florensac où cinq villas individuelles BBC/HQE du T3 au T4 avec garage et jardin, sont commercialisées de 143 505 € à 163 569 €. Une offre existe à Pézenas, Valros et parmi les programmes à venir, figure Thézan-les-Béziers, où onze villas individuelles BBC avec garage et jardin, commercialisées entre 156 770 € et 218 309 € seront livrées courant mai 2013. A Bessan, l'opérateur social livrera, cette fois-ci en juillet 2013, 9 Villas individuelles BBC/HQE, du trois au 4 pièces avec garage et jardin, pour des prix compris entre 158 307 et 207 176 €.
On retrouve même des opérateurs privés intéressés par ce segment si atypique de marché. C'est le cas de Nexity qui livrera à Perpignan Sud, une opération avec des logements PSLA : « Le PSLA est un bon produit pas ou peu commercialisé par les organismes publics, souligne Vincent Marsicano, directeur général adjoint de Nexity en Languedoc-Roussillon.
En volume, le PSLA représente peu de logements mais sont intérêt est réel et nous allons en fabriquer 16 dans un premier temps, puis 29 dans un second temps, à destination d'organismes bailleurs ».

« Nous répondons au défi de la croissance démographique »

Augmentation de la production de logements sociaux, lancement de Zac communautaires, l'agglomération de Perpignan est aux avants postes du logement.

> Rencontre
Jean-Paul Alduy

Président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération

> ***La production de logements neufs a fortement reculé sur l'aire Perpignanaise. Comment observez-vous ce phénomène ?***

Jean-Paul Alduy : Elle s'est même effondrée ! Or, le diagnostic perdure : les revenus des ménages sont très bas dans un contexte d'économie résidentielle et touristique assez précaire. La crise a renforcé ce fossé même si, économiquement, il n'a pas frappé directement le département : le tourisme est maintenu et nous n'avons pas reçu de choc industriel à l'instar d'autres territoires. Cela dit, la stagnation du pouvoir d'achat se maintient et la disparition du dispositif Scellier ainsi la limitation du nombre de bénéficiaires du PTZ + vont sans doute, même avec la loi Duflot, laisser perpignan de côté, même si celle-ci enregistre le 3ème niveau de croissance démographique de France. Nous voyons arriver des programmes qui sont transformés en logements sociaux et le risque est grand d'arriver à des taux de logements sociaux équivalent à 60 % sur certaines opérations. Là se pose un vrai problème de mixité et de diversité sociales.

IME : Quelles sont les solutions ?

Jean-Paul Alduy : Il existe des palliatifs. Nous accélérons la production de logements sociaux. Nous étions à un niveau de 450 logements par an en 2008. Le PLH actuellement en cours d'approbation par l'Etat, indique 650 logement sociaux à produire par an sur 6 ans, soit un taux moyen de 25% de logements sociaux. Ce niveau sera bien au-dessus de cet objectif initial et pour les cinq ans à venir, l'accélération de la construction sociale devrait avoisiner le millier de logements par an. Par ailleurs, nous voyons bien que le marché de l'ancien constitue une solution : nous assistons ainsi au retour sur l'habitat ancien à Perpignan, mais à condition de l'accompagner avec l'Anah. Il faut y ajouter le PQRNAD qui permet d'effectuer un retour sur la recomposition d'une partie de la ville. En matière d'accession, ce qui pose réellement problème c'est le niveau des acquisitions foncières et les prix de sortie qui ne correspondent pas au niveau de solvabilité des ménages. En cela, il convient de se pencher très rapidement sur de nouvelles techniques de construction dans un cadre où la réglementation s'est durcie. Nous allons être obligés d'inventer rapidement des modes constructifs moins onéreux pour permettre de voir se développer le segment de l'accession sociale.

IME : A quel niveau s'engage Perpignan Méditerranée en matière de logement ?

Jean-Paul Alduy : Depuis la prise de gestion déléguée des aides à la pierre, soit de 2006 à 2012, PMCA a autorisé 3309 logements locatifs sociaux alors que les objectifs assignés par l'Etat était de 3083 LLS, avec une montée en puissance qui a permis d'aboutir à une moyenne de 650 LLS autorisés ces dernières années. En 2012, PMCA a permis de générer 922 logements autorisés (parcs public et privé), dont 605 logements locatifs sociaux autorisés, 57 logements en accession sociale (PSLA), 260 logements privés financés par l'ANAH (réhabilitation), 71 logements locatifs et 179 logements propriétaires occupants, dont 41 au titre de la lutte contre la précarité énergétique (FART). Ce sont plus de 4 M€ qui ont été gérées par Perpignan Méditerranée au titre de la gestion déléguée, 1,8 M€ de subventions d'Etat pour les logements PLUS et PLAI du parc public ainsi que 2 M€ de subventions ANAH pour les logements du parc privé. D'autre part, afin de répondre à la problématique foncière, avec un prix au mètre carré qui a triplé en 10 ans, Perpignan Méditerranée a créé en 2006 le FIF (Fonds d'Intervention Foncière), qui a permis de débloquer plus de la moitié des projets de constructions en diminuant le prix des terrains. Les 652 logements locatifs sociaux aidés et en accession sociale ont permis, dans le cadre du FIF, d'apporter une aide de 2 M€, soit une aide moyenne de 3 069€/ logement. Enfin, Perpignan Méditerranée a permis de générer 66 millions d'€ de travaux générés répartis entre les parcs public et privé.

IME : Quelles sont les orientations du Plan Local de l'Habitat ?

Jean-Paul Alduy : Il s'agit de répondre à l'enjeu de la croissance démographique tout en minimisant son impact sur l'environnement. Après la réussite du premier PLH dans la production nette de logements sociaux, nous souhaitons poursuivre nos efforts en recréant des trajectoires résidentielles, mais aussi en produisant des logements sociaux d'une qualité exemplaire. Enfin, cette orientation correspond à la volonté politique de Perpignan Méditerranée de renforcer les liens sociaux en apportant une réponse aux situations de mal-logement qui sont génératrices d'exclusion. Le PLH 2013-2018 est très ambitieux puisqu'il verra augmenter de 40 à 50 % le volume de constructions. Nous devons trouver les opérateurs et l'appareil de production devra s'adapter. Nous pouvons déjà compter sur l'Office HLM, rattaché à l'agglomération et qui fournit un rythme de 200 logements par an. Nous nous situons plutôt sur des petites opérations, ce qui est particulièrement exigeant. Nous avons aussi à relever un autre grand défi : la demande se situe plus sur le PLAI que sur le PLUS. Or, les PLAI sont très difficiles à sortir de terre. Quand les logements en Scellier se louent entre 8 et 9€/m^2, le PLS se situe entre 7 et 8€/m^2 et le PLAI entre 4 et 4,5€/m^2. C'est dans ce dernier segment qu'une très forte demande s'exprime ! C'est la raison pour laquelle nous avons fais de la politique sociale du logement une priorité pour 2013 au sein de PMCA. Nous gagnerons la bataille de l'habitat en y associant le transport et la mobilité, avec le projet de bus-tram.

IME : De quoi s'agit-il ?

Jean-Paul Alduy : Avec plus de dix kilomètres de voies bus en coeur de ville, une fréquence de passage poussée à un bus toutes les 8 minutes en moyenne, une accessibilité totale à tous les types de passagers, le Bus-tram va offrir une desserte complète de la ville et révolutionner le transport dans l'agglomération.

IME : PMCA lance des Zac communautaires. De quoi s'agit-il ?

Jean-Paul Alduy : C'est une première ! Nous sommes effectivement maître d'ouvrage sur deux Zac communautaires, en réponse à la demande de petites communes qui demandent l'aide PMCA. La Zac de Las Faïchettes, futur écoquartier situé à Peyrestortes, au nord de Perpignan, doit accueillir, à terme, environ 200 logements, dont les livraisons s'étaleront de 2016 à 2018. Le lancement de cette opération d'aménagement est prévu dans les prochains moins et comportera 25 % de logements sociaux et 5 % de PSLA. La seconde Zac est celle des Méravelles, à Le Soler, qui devrait aboutir à la livraison d'environ 400 logements, dont les livraisons s'étaleront de 2017 à 2019. En conclusion, bien que nous soyons inquiets en observant les tensions sur le marché du logement, nous nous battons sur de nombreux domaines, de l'incitation financière au développement d'une politique de réserve foncière, en passant par le lancement de Zac exemplaires. ■

« Nous créons les conditions d'une qualité de vie »

> Jean-Marc Pujol

Maire de Perpignan

Perpignan poursuit son développement urbain. Avec le quartier Pou de les Colobres, elle alimente une production de logements nécessaire au regard de la demande.

> *Comment réagissez-vous au recul des ventes de logements neufs sur Perpignan ?*

Jean-Marc Pujol *:* Nous avons bien conscience de la complexité de la situation et nous sommes en train de réfléchir de développer une offre complète de logements dans le cadre de la révision du PLU. Nous allons plus axer une partie de la production sur les logements à destination des primo accédants ainsi qu'à destination d'accession en résidence principale. La demande en pavillons est toujours forte et l'offre pas toujours au rendez-vous. Il est vrai que la part des investisseurs était très importante, comme dans beaucoup d'autres villes et qu'elle a reculé. Au regard de l'importance de la demande de logements et de la croissance démographique soutenue que nous constatons à Perpignan, nous venons de demander l'agrément auprès du Préfet de Région pour être éligible au dispositif de défiscalisation « Duflot ».

IME : Quelle est l'opération phare prévue pour 2013 ?

Jean-Marc Pujol *:* A l'entrée Sud de la ville, Perpignan a engagé la réalisation d'un nouveau quartier emblématique : c'est le projet du Pou de les Colobres, qui apporte une réponse locale aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux du secteur. Il a été lauréat du premier appel à projet Eco-quartier dans la catégorie des projets d'avenir. Ce futur quartier participe aux grandes dynamiques démographique, sociale, économique et écologique de l'agglomération. A terme il devrait accueillir près de 4 000 habitants, 14 600 m² d'activités et commerces et 20 200 m² d'équipements. Il s'inscrit comme un site stratégique dans les objectifs des documents de planification d'échelle intercommunale. C'est l'affirmation d'une spécificité méditerranéenne au travers de trois axes majeurs. Il s'agit de créer

les conditions d'une qualité de vie et d'usages, de rechercher la performance énergétique dans l'objectif d'un quartier à énergie positive et de maîtriser l'eau dans un climat méditerranéen en créant un chemin de l'eau à ciel ouvert et des espaces de rétention et d'infiltration paysagés.

IME : Comment s'organise ce quartier du Pou de les Colobres ?

Jean-Marc Pujol : Le quartier est divisé en plusieurs sites, qui multiplient les fonctions complémentaires. Le secteur des coteaux est composé de grands macro-lots qui accueillent une mixité d'habitats sur des terrains en déclivité douce et particulièrement bien exposés. Il s'articule autour d'une grande coursive, installée sur une courbe de niveau entre coteaux hauts et de coteaux bas. Le village d'entreprises est directement accessible et en vitrine sur la voie de contournement Est. Cet emplacement économiquement porteur assure la transition entre le quartier et la zone d'activités du Mas Guérido de la ville de Cabestany qui le jouxte. Avec le front de rocade, un ensemble moderne de bureaux, de services et d'équipements, qui accueillera un futur collège, est positionné en tête de pont du quartier, directement accessible depuis le réseau de transports en commun (bus-tram) de l'avenue d'Argelès-sur-Mer. Enfin, avec le secteur de la promenade, au sud, le long de l'avenue Giraudoux, cet ensemble propose une mixité de fonctions et de logements, à dominante d'habitat collectif, coiffant de nombreux commerces en rez-de-chaussée. Ce quartier se caractérisera par une urbanité plus affirmée en miroir sur l'ensemble voisin du Moulin-à-Vent.

IME : Combien de logements représentera à terme ce projet ?

Jean-Marc Pujol : Cette opération Pou de Las Colobres comprend une surface totale de 34.4 hectares, dont 14.4 de surfaces privées et le nombre total de logements répartis sur les différents secteurs est estimé aujourd'hui entre 1 200 et 1 400 logements pour une surface hors œuvre nette de 10.6 hectares environ. La ville de Perpignan s'inscrit ici dans un objectif de « Ville à énergie positive », et les exigences iront donc de la RT 2012 – 10 % à des bâtiments à énergie positive, suivant les opérations. Cette stratégie s'inscrit dans un démarche que nous voulons réaliste, non seulement par rapport aux réglementations thermiques en vigueur, au surcoût complémentaire inévitable de cette politique mais également par rapport au phasage opérationnel du quartier qui s'étalera sur huit ans. L'aménagement prendra la forme de logements collectifs, de logements intermédiaires ainsi que d'individuel groupé. Par ailleurs, nous poursuivons le développement des Zac du Foulon où deux lots dédiés à l'habitat mixte et collectif verront le jour cette année ainsi que de la Porte d'Espagne où sont présents Urbat et Icade.

IME : Que va provoquer l'ouverture de la ligne TGV entre Perpignan et Barcelone ?

Jean-Marc Pujol : Bien que nous traversions une situation complexe au niveau économique, cette ouverture va donner un coup de fouet à l'économie locale et au tourisme, et dans une moindre mesure au secteur du logement. J'ai voulu orienter mon mandat sur la restructuration des quartiers, sur le renforcement des centres sociaux, sur des projets urbains de proximité. Nous ne sommes plus à l'heure des défis architecturaux et c'est le maillage de l'ensemble des parties de la ville qui devient une priorité. Il faut conserver à l'esprit que Perpignan reste, avec 120 000 habitants, l'une des toutes premières de villes de France dans le domaine de la croissance démographique, avec un apport de 1 500 habitants par an.
Perpignan bénéficie d'un attrait tel qu'elle supplante parfois, dans les critères de choix d'installation, les communes de la Côte d'Azur. Ici aussi, nous créons aussi les conditions d'un développement de l'activité économique, comme le montre le développement du très intéressant projet Technosud 2, avec 14 ha dédiés aux énergies renouvelables, à l'écoconstruction, aux hautes technologies et à la biotechnologie. ■

« Narbonne, tête de pont et base arrière des métropoles du Sud »

> Rencontre
Jacques Bascou

Maire de Narbonne et Président du Grand Narbonne

Quartier des Berges, pôle santé, pôle universitaire, Musée de la Romanité, gare TGV… Jacques Bascou aborde l'ensemble des sujetsqui feront l'actualité de Narbonne en 2013.

> A quoi correspond le lancement du quartier Est avec la Zac Les Berges de la Robine ?

Jacques Bascou : Par son attractivité due à ses atouts naturels (carrefour historique, climat, patrimoine, environnement exceptionnel, qualité de vie, potentiel de développement à la confluence de trois métropoles) Narbonne connaît une croissance démographique régulière. Jusqu'ici, il y avait eu une tendance qui consistait à répondre à cette demande par un étalement urbain.
Nous en payons aujourd'hui les conséquences, avec des problèmes de transport, des demandes de services publics difficiles à satisfaire, et une forme de désocialisation et d'enfermement propre aux zones pavillonnaires. Le quartier des Berges de la Robine est un projet qui se situe à 800 mètres de la place de la Mairie et répond à mon souci de reconcentrer la ville à l'intérieur de ses rocades dont le dernier chaînon (au nord-est) sera réalisé en 2015. Ce quartier des Berges, s'inscrira entre le stade, le Théâtre et le futur Musée de la Romanité. Il comprendra 1000 logements (dont 25 % en habitat social), des bureaux (8000 m²), des commerces de proximité et un espace hôtelier. Au-delà du canal de la Robine, le quartier sera connecté avec un parc paysager dédié aux loisirs de nature et un projet de port fluvial porté par la Chambre de Commerce.
Ici c'est la qualité de vie méditerranéenne qui sera privilégiée, avec bien sûr tous les critères d'un éco quartier ce qui nous a déjà valu une subvention exceptionnelle du Conseil régional, au titre des « nouvelles formes urbaines durables ». La Ville vient de désigner un groupement pour l'aménagement de cette future ZAC : il est formé de la société d'économie mixte d'aménagement ALENIS et de Languedoc-Roussillon Aménagement.

IME : Que vont apporter des projets comme le Musée de la Romanité, le pôle universitaire ou le pôle santé à Narbonne ?

Jacques Bascou : Ces projets ont en commun de développer les atouts naturels et l'attractivité de Narbonne. Le musée de la Romanité (ouverture prévue au printemps 2016) c'est la mise en valeur d'un patrimoine exceptionnel dans un musée signé par Norman Forster, un des pus grands architectes du moment. Là, c'est la renommée internationale que nous visons, avec l'implication de la Région ! Le pôle universitaire va s'enrichir à la rentrée prochaine d'un IUP neuf dédié au Droit de l'Urbanisme et de l'Immobilier. Ce sont des formations uniques en France qui attireront de nouveaux étudiants et permettront à nos jeunes de se former sur place. Le Pôle de santé, formé par l'unification des cliniques existantes sur la zone voisine de Montredon-des-Corbières, c'est la possibilité donnée à Narbonne et au Grand Narbonne, de disposer de soins de qualité sur le territoire. Culture et patrimoine, éducation, santé… Ajoutez un bon réseau de transports et un climat ensoleillé et vous avez là les ingrédients qui feront la différence demain dans la compétition entre les territoires…

IME : Entre la gare TGV et l'aire narbonnaise, quelle histoire est-elle en train de s'écrire ?

Jacques Bascou : Le TGV c'est la grande affaire et le grand espoir de demain. La gare à Narbonne, que nous défendons au sein d'une « union sacrée » avec les institutions politiques et économiques audoises, aura un effet démultiplicateur sur le développement de Narbonne et du territoire. Elle ne conditionne pas nos projets, mais elle nous permettra indéniablement de gagner du temps. C'est pourquoi le consensus, dégagé en octobre 2012, pour positionner une gare à Narbonne a suscité une grande satisfaction et beaucoup d'espoir. Reste maintenant à confirmer la ligne Montpellier-Perpignan parmi les priorités du gouvernement.

IME : Pour répondre à la demande de logements, mettez-vous en place d'autres moyens ?

Jacques Bascou : Je vous l'ai dit, je souhaite reconcentrer la ville et

développer un urbanisme centré sur la qualité de vie. Cela vaut pour le cœur historique où nous aurons à reconquérir par des politiques volontaristes certains îlots en voie de paupérisation. L'aménagement de nos promenades emblématiques du cœur de ville (la promenade des Barques et du Cours Mirabeau seront inaugurés en juillet 2013 ndlr) est un acte fondateur de cette reconquête qui réclamera des engagements publics et privés. C'est un sujet qui me passionne et pour lequel je me suis beaucoup investi en tant que député en refondant à l'Assemblée nationale, le groupe d'études des Villes d'art et d'histoire et à secteur sauvegardé. Je suis toujours ces problématiques au sein du bureau de l'Association des Villes d'art et d'histoire.
Cette reconcentration de la ville concernera tous les quartiers, avec des approches différentes. Dans les quartiers dits difficiles - quoique Narbonne n'ait pas sur ce plan de problèmes insurmontables - nous avons actionné le levier de la rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU. Tout l'ensemble de Berre-Cesse sera achevé début 2014, à l'ouest de la ville. Ici, avec nos partenaires, nous aurons investi plus de 22 M en cinq ans. Mon souhait est de renouveler une ou deux opérations de cette nature dans d'autres secteurs en difficulté. Avec pour objectif d'offrir aux Narbonnais une grande qualité de vie, quels que soient les quartiers où ils habitent.
Notre réflexion se porte également sur le traitement des secteurs urbains hérités du boum immobilier des années 60 et 70 et souvent occupés par une population vieillissante. Nous devrons nous interroger notamment sur la possibilité de construire en hauteur le long des boulevards et des avenues.

IME : Comment appréhendez-vous l'année 2013 ?

Jacques Bascou : La situation est en effet difficile pour le secteur du bâtiment. Au contraire, dans la mesure de leurs possibilités, et pour autant qu'elles conservent la confiance des banques, ce qui est le cas de Narbonne et du Grand Narbonne, les collectivités jouent durant cette période difficile un rôle « d'amortisseur de crise ».
Les collectivités que je préside poursuivront leurs plans d'investissements pour préparer la ville et le territoire aux défis du futur. La crise ne doit pas nous faire baisser les bras. Au contraire, ceux qui auront anticipé sortiront mieux armés de cette longue crise.

IME : Qu'a changé l'arrivée de huit communes supplémentaires au sein de l'agglomération ?

Jacques Bascou : Cette intégration ne change rien dans la mesure où nous l'avions anticipée depuis des années à travers un Schéma de cohérence territoriale qui fut un des tout premiers approuvés en France.
Nous avons ainsi établi un plan d'aménagement du territoire qui détermine les zones d'activités, les zones d'habitat et l'implantation d'équipements publics. Cette intégration s'inscrit donc dans une logique de réflexion sur le territoire qui n'est pas nouvelle.

IME : Quelle place Narbonne est-elle en train de prendre au sein de la région ?

Jacques Bascou : Narbonne possède toutes les caractéristiques des villes moyennes à forte attractivité, car elle permet l'épanouissement des modes de vie actuels. Sa position géographique reste évidemment un atout magnifique qui se bonifiera encore avec l'arrivée du TGV.
La grande vitesse mettra Narbonne et son territoire à un jet de pierre de Montpellier, Toulouse et Barcelone. Cette proximité sera favorable à l'économie avec l'implantation d'entreprises ou de filiales en liaison avec les trois métropoles, ou encore avec l'installation de Montpelliérains, de Toulousains et de Barcelonais en recherche d'une qualité de vie unique à deux pas de leur lieu d'activité. Narbonne peut jouer tour à tour le rôle de tête de pont ou de base arrière des métropoles du Sud. Dans tous les cas, elle aura une place éminente, c'est ma conviction ! ■

> Rencontre
Raymond Couderc

*Sénateur-maire de Béziers, Président de la CABM**

Pour Immobilier Mode d'Emploi, Raymond Couderc revient sur les raisons de la relative bonne santé de Béziers et fait le point sur l'état d'avancée des projets urbains.

« Pour répondre aux besoins, nous allons réaliser 1 100 logements par an !

> En matière de logement, Béziers et son agglomération semblent bien résister. A quoi l'attribuer ?

Raymond Couderc : C'est une réalité ! Entre 2000 et 2010, nous avons autorisé environ 1 300 permis de construire de logements par an. Ce niveau s'est hissé à 1 800 en 2011 et il vrai que cette situation est atypique dans la région. Et nous observons, en outre, que le nombre de logements collectifs a tendance à s'accroître et représente 60 % de ce volume. La réduction des avantages fiscaux n'a pas eu réellement d'incidence sur la communauté d'agglomération et la baisse des investisseurs sur Béziers a été compensée par une forte croissance de leur présence sur les autres communes alors que nous pouvions effectivement craindre un effondrement. Les investisseurs nationaux qui avaient quitté Béziers en 2009 reviennent aujourd'hui sur le terrain de l'agglomération !

IME : Comment l'expliquer ?

Raymond Couderc : L'élément déterminant est le prix du foncier et celui de l'immobilier ancien. Le foncier est abordable tout comme le marché de la revente. Ces deux paramètres confèrent au territoire les conditions permettant de créer un marché très rentable. Pour mémoire, le prix moyen du foncier est de 183€/m² sur l'agglomération. C'est bien moins que sur Montpellier, où l'on peut estimer que le marché connaît quelques tensions, même s'il se dit qu'il n'y aurait aucune difficulté à trouver des locataires.

IME : Quelles sont les projections en matière de production de logements ?

Raymond Couderc : Entre 2013 et 2018, nous visons la réalisation de 1 100 logements par an, dont un millier dans le secteur du neuf et une centaine sous la forme d'une requalification

du parc ancien. L'objectif est d'accentuer un rééquilibrage territorial, avec 50 % des logements sur Béziers et les 50 % restants sur les douze communes de l'agglomération. C'est le cas, par exemple, pour les 300 logements sociaux visés par an, dont la moitié hors Béziers. Les communes sont toutes engagées à réaliser 20 % de logements sociaux, et jusqu'à 30 % sur certaines communes comme Villeneuve-les-Béziers.

IME : En matière de requalification urbaine, la Devèze est-elle un succès ?

Raymond Couderc : Qualité de l'habitat, des équipements, recomposition urbaine, désenclavement : la rénovation urbaine de la Devèze a incontestablement engagé une dynamique positive pour les habitants de ce secteur de Béziers.
Demeurent dans mon esprit ces images fortes que sont la destruction des barres de Capendeguy en 2008, symbole de la démolition puis de la reconstruction de quelques 1.000 logements sur notre territoire, où encore l'inauguration de l'Espace de quartier Albert Camus, haut lieu culturel et social de Béziers solidement implanté dans la vie du quartier. L'opération de requalification urbaine est quasiment terminée et il reste une opération, celle de la requalification du centre commercial Frédéric-Mistral avec un Intermarché qui devrait notamment voir le jour sur cette zone d'ici septembre 2013. Certes, de nombreuses difficultés sociales subsistent mais l'on peut imaginer ce que ce serait devenu ce quartier si rien n'avait été entrepris !

IME : Quelle est la place de Béziers dans le concert des villes régionales ?

Raymond Couderc : Nous nous sommes mis à niveau, avons rattrapé notre retard en matière d'équipement. Béziers peut être considérée comme une ville d'équilibre entre perpignan et Montpellier avec un vrai potentiel de développement généré par le croisement des deux autoroutes. Nos gouvernants finiront-ils par reconnaître ce besoin d'équilibre de nos territoires alors qu'ils semblent plus nous entrainer vers des politiques de métropolisation ? Cette recherche de concentration vers laquelle on nous fait évoluer est à mes yeux une attitude d'arrière-garde et l'on tente de copier des modèles qui ont vécu. Désormais, il est impératif de penser l'aménagement du territoire autrement. Nous offrons les services de grandes villes plus peuplées que la nôtre avec une qualité de vie qui est incomparable.

IME : Quels sont les principaux projets hors Béziers qui sont en cours de réalisation ou qui seront lancés en 2013 ?

Raymond Couderc : Ils sont nombreux, géographiquement diversifiés, et courent sur les prochaines années. A Bassan, d'ici à 2014, la Zac multisites le Traïsor verra la réalisation de 110 logements. A Boujan, la Zac de la Crouzette, lancée l'an dernier, prévoir une dernière tranche de 70 logements tandis qu'à Cers, 50 logements sont prévus sur la Zac Sud Est.
A Corneilhan, 125 logements vont constituer la Zac multisites. Sur la Zac du levant, à Espondeilhan, 160 logements. A Sauvian, la Zac Font-vive va permettre, comme ailleurs, de répondre à une croissance urbaine continue depuis 30 ans. Ce sont là 430 logements qui vont être réalisés. A Servian, Bel Ami permettra l'apport de 400 logements, tandis qu'à Valras, une production diffuse de 290 logements répondra à la demande sur le terrain. Je pourrais également citer Villeneuve-les-Béziers qui s'est engagée à produire 200 logements en diffus ou Sérignan, qui via la Zac La Garenque-Les Sorbiers permettra une offre de 200 logements.

IME : Et Sur Béziers même ?

Raymond Couderc : D'ici à l'an prochain, nous aurons achevé la 8ème OPAH/PNRQAD pour environ 300 logements. Dans les trois ans, les deux dernières tranches de la Zac de l'Hours. La ZAC de L'Hours, à 500 m du coeur de ville et 200m de la gare SNCF, couvre un territoire de 11 ha, occupé jusqu'en 2003 par des friches industrielles, hangars et logements vétuste. Il s'agit de métamorphoser un secteur en déshérence par la création d'un nouveau quartier de ville durable, le quartier Wilson, symbole du renouveau de Béziers, et dynamiser le tissu commercial du centre ville. L'implantation sur 3ha du centre commercial et de loisir Polygone Béziers, ouvert en septembre 2010, propage ce nouveau dynamisme économique sur tout le territoire de l'Ouest Hérault.
L'implantation de la nouvelle Cité Judiciaire qui regroupera sur 6000 m² l'ensemble des tribunaux et instances judiciaires est programmée en 2015. Avec la Zac de la Courondelle, où le bâti encadre l'espace public, chaque programme immobilier doit nécessairement créer une continuité avec son ou ses voisins, 400 logements restent à réaliser dans les tranches finales. Béziers est une cité typiquement méditerranéenne, une ville dans l'espace public avec ses esplanades, ses allées où l'on se retrouve, une cité où le patrimoine est omniprésent. Il fallait donc que la Courondelle se nourrisse de cet esprit méridional. Avec les 450 logements du Frigoulas, les 350 logements des Grandes Vignes et le projet urbain du Gasquinoy, qui porte sur 385 logements, c'est au total une offre nouvelle de 2 635 logements qui va prendre forme à Béziers, sur des localisations identifiées, au plus tard d'ici à 2017. En tout cas, nos objectifs sont adaptés aux besoins exprimés. ■

> *Interview*
Jean-Pierre Moure

Président de Montpellier Agglomération

« Grâce à une réelle politique urbaine, nous restons très offensifs »

> ***Dans un contexte de crise, Montpellier Agglomération affiche un budget de 900 M€. Quelle est la place du logement pour la collectivité que vous présidez ?***

Jean-Pierre Moure : Le budget logement reste une priorité. En 2012, nous avions l'objectif de permettre la réalisation de 5000 logements. Entre l'accession, le secteur libre et le logement social, nous avons atteint une production de 5 438 logements, dont environ 1 800 logements sociaux, alors que nous étions plutôt à un niveau de 1 200 jusqu'ici. Sur 5 ans, nous sommes arrivés à atteindre une production annuelle quasiment conforme aux orientations du PLH, soit 4 975 logements. Nous sommes en train de tout mettre en œuvre pour que le marché évite un effet de ciseau et c'est pourquoi nous travaillons à la recherche de nouvelles formules qui correspondent mieux à l'état de la demande.

IME : Quelles sont les principales orientations en matière de logement ?

Jean-Pierre Moure : Le PLH 2013-2018 entérine le passage à 30 % de logements sociaux sur l'ensemble des communes ainsi que de 20 % à caractère abordable. Les PLU sont compatibles avec le SCOT et les conditions sont donc réunies pour traduire dans les faits une vraie politique urbaine, notamment avec des opérations symboliques. C'est OZ Montpellier Nature Urbaine, un espace de 350 ha dont 200 ha d'espaces verts préservés, avec des logements, des parcs, des jardins familiaux mais aussi un quartier d'affaires de dimension européenne avec plus de 350 000 m² de bureaux pour la réalisation d'un pôle tertiaire supérieur. Les lancements commerciaux débuteront entre 2014 et 2015, avec le point d'orgue de l'implantation de la gare TGV.

C'est l'Eco-Cité, un projet urbain « de Montpellier à la Mer », qui concerne les communes de Castelnau-le-Lez, Montpellier, Lattes et Pérols ». Ce sont 1 500 logements qui y seront réalisés. Je pourrais encore citer le projet de l'EAI, celui de la Restanque, la 5ème ligne de tramway…

IME : Vous évoquez régulièrement un investissement de 5 Mds € de Montpellier Agglomération. A quoi correspondent-ils ?

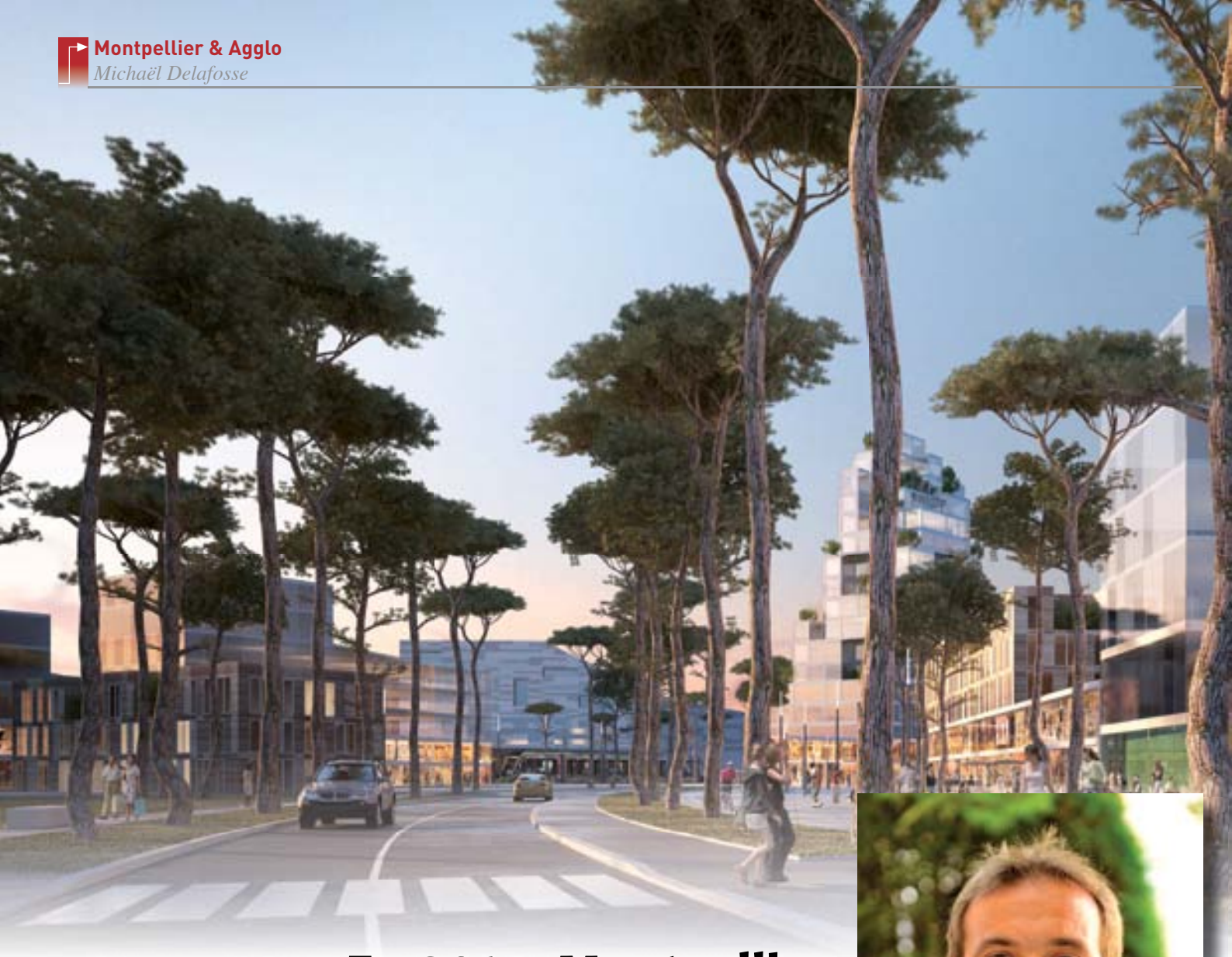
Jean-Pierre Moure : La Communauté d'Agglomération de Montpellier a obtenu effectivement la mobilisation de plus de 5 milliards d'euros autour de son schéma global de développement et de déplacements pour le contournement ferroviaire grande vitesse Nîmes-Montpellier et la construction de la gare TGV à moins de 3 heures de Paris et à quelques minutes de l'aéroport et de l'autoroute. Ces financements concernent aussi l'optimisation de la desserte express régionale avec les pôles multimodaux d'échanges Saint-Roch/Castelnau-le-Lez/Sablassou et Baillargues ainsi que le déplacement de l'autoroute A9 qui permettra de réaliser le contournement Ouest et la déviation Est de Montpellier.

IME : Comment abordez-vous cette année délicate ?

Jean-Pierre Moure : Nous sommes dans un contexte de tension, mais les résultats sur Montpellier sont satisfaisants, notamment par rapport aux objectifs de logements sociaux. Il faut garder à l'esprit que 6 000 personnes arrivent chaque année sur l'agglomération de Montpellier. La croissance démographique est ainsi deux fois plus importante ici que dans les autres métropoles françaises. Dans les périodes de crise, il convient de rester offensif et de bien prendre la mesure de la difficulté des ménages pour les accompagner. C'est tout le sens des 900 M€ de budget de cette année. Dans ce contexte, Montpellier Unlimited n'est pas une marque pour le principe et s'inscrit dans un prolongement et se hisse à la hauteur du potentiel de ce territoire.

IME : Vous allez créer un schéma directeur des temps. De quoi s'agit-il ?

Jean-Pierre Moure : Nous sommes effectivement un territoire pilote dans le cadre de la refondation de l'école et des rythmes scolaires. Si nous modifions le temps des enfants, ce sont le temps des services et celui de l'entreprise qui vont être également impacté. Le temps prend une valeur économique et culturelle. Nous allons passer par un certain nombre d'étapes, comme le plan de déplacement d'entreprises, le PDU pour en dégager une valeur « temps ». L'objectif de la réforme est de démarrer dès la rentrée 2013/2014 et de prendre en compte que c'est bien désormais le temps qui importe et non pas la distance. Ceci implique de penser moyen de transports intégrés, accessibilité, modularité. C'est d'autant plus important qu'au regard de notre position géographique, de nos pôles de compétitivité, nous avons la capacité de faire partie des dix à douze métropoles nationales. ■



« En 2013, Montpellier poursuit son développement ! »

> Rencontre
Michaël Delafosse
Délégué à l'urbanisme et l'aménagement durable de Montpellier

> Comment abordez-vous 2013 ?

Michaël Delafosse : Les chiffres de l'année 2012 n'ont pas été bons mais l'écosystème montpelliérain tient ! Nous ne voulons pas participer à ce contexte de crise et nous continuons à porter des dynamiques de projets. C'est ainsi que Montpellier affiche un budget de 100 M€ d'investissement pour 2013 et nous avons la volonté d'accroître le nombre de lots dans les Zac. Montpellier s'engage : il y a de la houle, il y a du vent, mais nous regardons l'horizon ! La crise est une incitation à ne pas baisser les bras.

IME : Logements sociaux, accession : quels sont les engagements de Montpellier ?

Michaël Delafosse : La commune de Montpellier est exemplaire. La ville met en œuvre les principes du PLH et nous avons atteint 21 % de logements sociaux sur le parc et nous répondrons présent au rendez-vous du seuil des 25%, notamment en direction des populations les plus fragiles. Nous sommes aussi aux côtés des classes moyennes et des jeunes couples à travers l'accession à la propriété. Nous aidons les ménages depuis des années à devenir propriétaire à Montpellier et nous sommes toujours engagés dans cette réflexion. Ainsi, nous sommes en train de tirer les enseignements d'une étude commandée sur l'accession abordable pour mettre en place des mécanismes de péréquation sur les Zac.

IME : Le marché peut-il être soutenu par le dispositif Duflot et par le PTZ + ?

Michaël Delafosse : Le 6 mai 2012, le financement d'aide au logement par la finance publique n'était pas acquis. Le gouvernement a créé un nouveau dispositif, plus exigeant que le précédent, de soutien à l'investissement locatif, qui va gommer des dérives observées avec le dispositif Scellier.
C'est une bonne nouvelle que nous accueillons avec pragmatisme et qui constitue un nouvel environnement à la mise en production de logements. Notre territoire manque cruellement de logements : cette production va passer par le site de l'EAI et par l'augmentation potentielle du nombre de logements à construire dans les Zac. Ce sera principalement le cas sur Rive Gauche, Nouveau Saint-Roch et sur Les Grisettes. Le volume va ainsi passer de 1100 à 1390 logements avec 85 % de logements qui seront lancés en 2013 seront desservis par le tram. Les 15 % restant le seront en 2017. Nous sommes très attentifs à ce que la qualité de vie soit liée à l'accès aux transports. Cette démarche est de nature à offrir un environnement lisible aux acheteurs potentiels. Quant au PTZ +, nous aurions préféré que son enveloppe soit plus importante, mais il convient de souligner que les taux d'intérêts des prêts immobiliers restent très bas.

IME : Montpellier résiste mieux qu'ailleurs. Pourquoi ?

Michaël Delafosse : Montpellier bénéficie d'une croissance démographique continue et chaque fois que la ville gagne des habitants supplémentaires, elle met en place de très nombreux équipements, une offre culturelle diversifiée. Bref, elle investit.
Un exemple ? La Cité du Corps Humain est un geste architectural sensible. Elle sera construite dans la Zac Parc Marianne, sur les hauteurs du Parc Charpak, pour une inauguration fin 2017. En vis-à-vis de l'Hôtel de Ville, visible de l'autoroute et à proximité immédiate de l'aéroport et des gares SNCF, elle bénéficiera d'une excellente desserte des transports en commun.
Le choix du maire de Montpellier d'engager cette année un budget de100 M€ qui témoigne de cette volonté de développer la ville : nous construisons ainsi un groupe scolaire par an, réaménageons le poumon vert avec le quartier de l'EAI qui, dès le premier semestre 2014, verra une première production de logements. En 2013, la modernisation de la gare Saint-Roch, qui se transforme en pôle d'échange multimodal, franchira une étape qui va métamorphoser le centre-ville, puisque c'est un nouveau quartier de 15 ha va naître tout autour.
C'est l'architecte catalane Carmen Santana qui a été choisie pour construire d'ici 2015, le parking à silo de 850 places sur le site de la gare. Avec Les Grisettes, où prendra place le projet de transfert de la clinique Saint-Roch, cet aménagement urbain va permettre de créer un nouvel équilibre vers l'Ouest de la ville. La crise nous permet d'être plus innovant et la filière de l'immobilier entend ce message.
Que le message soit clair : nous restons aux côtés de la population et nous mènerons tous nos efforts pour que les ménages puissent réduire leur part de dépenses consacrée au logement. ■

« A Montpellier, le marché se tient et reste attractif »

> Interview
Thierry Laget

Directeur général de la Serm et de la Saam

> Le marché du logement neuf souffre moins à Montpellier qu'ailleurs. Pourquoi ?

Thierry Laget : Il existe à Montpellier un marché spécifique qui n'existe pas ailleurs dans la région. Ce marché, nous l'entretenons par une offre différente de celle que l'on observe à l'extérieur. Vous observerez que ce sont les opérations les plus qualitatives, c'est-à-dire qui sont proches du tram, qui répondent à une exigence urbaine et affichent une signature architecturale remarquable, qui reçoivent les échos les plus favorables et qui, au final, fonctionnent le mieux. Le marché se tient et il est attractif. Cependant, face au déficit des ventes, il ne s'agit pas de le déséquilibrer en développant l'offre. C'est pourquoi nous testons le marché en continu, ce qui nous permet de proposer une offre adaptée, avec un effort sur les prix de sortie et les choix d'opérations, quitte à apporter des mesures correctives au fur et à mesure. En 2012, nous avons mis 1 200 lots sur le marché contre 1 600 en 2011. Pour 2013, ce niveau atteindra entre 1 400 et 1 500 lots. Hors logement social, la répartition sera la suivante : 60 % de logements libres, 20 % de logements aidés et 20 % de logements en accession intermédiaire.

IME : Les prix du foncier sont-ils problématiques sur les Zac ?

Thierry Laget : Les fonciers sur les Zac ne sont pas inflationnistes et nous le prouvons lors de chaque consultation, au regard des offres des promoteurs. Nous faisons tout notre possible pour que les prix des fonciers soient maîtrisés, et ce afin de dégager des prix de sortie adaptés. Un exemple ? Aux grisettes, la dernière consultation a vu le prix de sortie passer de 3 600 € le m² à 3 300/3 400 € le m². Cette évolution est le fruit de très gros efforts dont l'ensemble de la profession a bien conscience. Ni la Saam ni la

** Société d'équipement de la région de Montpellier et Société d'aménagement de l'agglomération de Montpellier.*

Serm ne sont engagées dans une course à la charge foncière et nous tirons nos prix au plus juste.

IME : Quelles sont les prochaines consultations à Montpellier ?

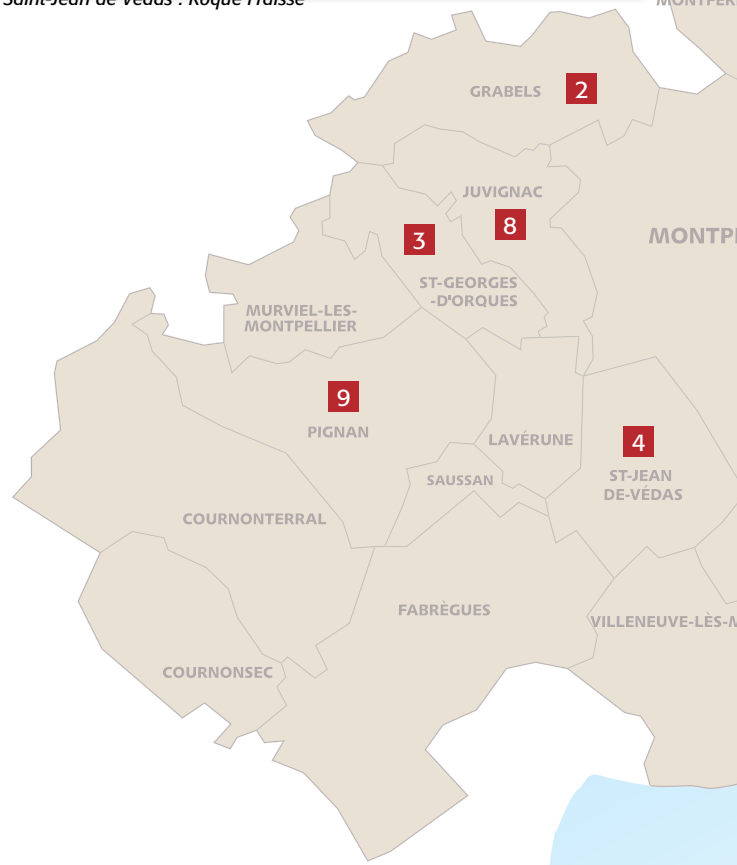
Thierry Laget : Parmi les consultations à venir, figurent une centaine de logements aux Grisettes, une centaine sur Ovalie et 160 sur Rive Gauche, pour un début de commercialisation à l'automne 2013. Avec le Nouveau Saint-Roch, une première tranche concernera environ 150 logements au second semestre. Dans le cadre de l'extension de Consuls de Mer, deux premiers lots ont été attribués à Cogim pour 60 logements et Urbis pour 34 logements, près du futur pont de la République. Un troisième lot d'environ 100 logements sera attribué à l'été 2013. Il va sans dire que d'autres projets sont lancés : Ecocité, route de la Mer, avec le projet Ecopôle, Oze Montpellier Nature Urbaine où nous travaillons à l'extension de la ligne 1 du tramway jusqu'à la gare TGV avec le montage d'opérations d'aménagement, l'implantation de l'école de commerce…La première opération de promotion de bureaux sera lancée en 2014 et les logements en 2015. Avec le projet sur le site de l'EAI, trois équipes ont été retenues et le lauréat sera, après un dialogue compétitif, connu durant l'été 2013. La première commercialisation de logements est prévue pour 2015 et le projet apportera la réalisation d'un peu moins de 3 000 logements sur une quinzaine d'années. Avec la Restanque, bien que le rythme est actuellement ralenti, cette opération de renouvellement urbain se poursuit avec l'identification de secteurs autour de la ligne 3 du tramway. Nous assistons réellement à un équilibrage résidentiel entre l'Est, l'Ouest et le Centre.

IME : Et hors Montpellier ? La commercialisation est-elle plus complexe dès que l'on s'éloigne de la ville-centre ?

Thierry Laget : Hors Montpellier, un certain nombre de lots va être mis sur le marché. C'est le cas à Saint-Jean-de-Vedas d'un lancement d'une deuxième tranche sur Roque-Fraïsse, de 120 logements au 3ème trimestre 2013. A Saint-Brès, sur la Zac Cantaussel, 60 à 80 logements seront mis à la consultation au 3ème trimestre 2013. A Prades-le-Lez, un lot de 80 logements est en cours d'attribution et à Saint-Georges d'Orques, nous lancerons une consultation de 100 logements en février 2013. Les sites choisis se prêtent assez bien à la demande du territoire de l'agglomération. C'est le cas pour Prades et même si cela a été plus complexe dans le montage de l'opération de Saint-Brès, les prix et les volumes sont adaptés à la deuxième couronne. Quelque soit l'état du marché, nous restons très volontaires et nous faisons en sorte d'utiliser les atouts à notre disposition. ■

Les quartiers à suivre dans l'agglomération

Saint-Jean de Védas : Roque Fraïsse



> 1 - Prades-le-Lez : Horizons

Avec l'aménagement de plusieurs quartiers, la commune, qui compte 4 500 habitants, pourrait atteindre une population de 7 000 personnes à l'horizon 2020, qui bénéficieront de la ligne 5 du tramway. La Zac Horizons est un écoquartier aménagé par la Serm, qui se répartit en quatre sites : Le Viala regroupe, sur 2,8 ha, 87 logements, avec 35 % de logements sociaux et une part d'accession abordable. Bacotec livre 32 maisons groupées en accession à prix plafonnés au 2ème trimestre 2013 tandis que Maison Claude Rizon y commercialise des maisons individuelles. Le second site est celui de Coste Rousse, sur 9,9 ha, et qui, à terme verra la réalisation de 350 logements, sous forme de petits collectifs, maisons groupées et individuelles. Dominium (63 logements collectifs), FDI Habitat (53 logements) ainsi que 14 maisons groupées réalisées par Réal Immo et ARS Vivendi constituent la trame de ce secteur. Le premier programme est livré en fin 2013. Le troisième site est celui du Nouau, sur 2,6 ha. Le dernier est la Cantarelle, sur 0,8 ha, qui représente une greffe urbaine, dans le centre de la commune. Au total, la Zac verra la réalisation de 495 logements en individuel et en collectif, ce qui n'empêche pas que 67 % des aménagements sont dédiés aux espaces publics.

2 - Grabels : La Valsière

Commune en lien direct avec Montpellier, Grabels affiche 6 300 habitants et oriente une partie de son développement urbain en bordure d'Euromédecine, dans le secteur de la Valsière. Cet aménagement devrait permettre un niveau de population comparable à celui du centre de la commun. C'est donc en limite de Montpellier et de Grabels que devrait voir le jour entre 600 et 800 logements dans une Zac réalisée en plusieurs tranches, sous le signe d'une mixité de logements, avec 50 % d'espaces consacrés aux espaces verts. A échéance de 2018, la population de la commune devrait atteindre 10 000 habitants.

3 - Saint-Georges d'Orques : Cœur d'Orques

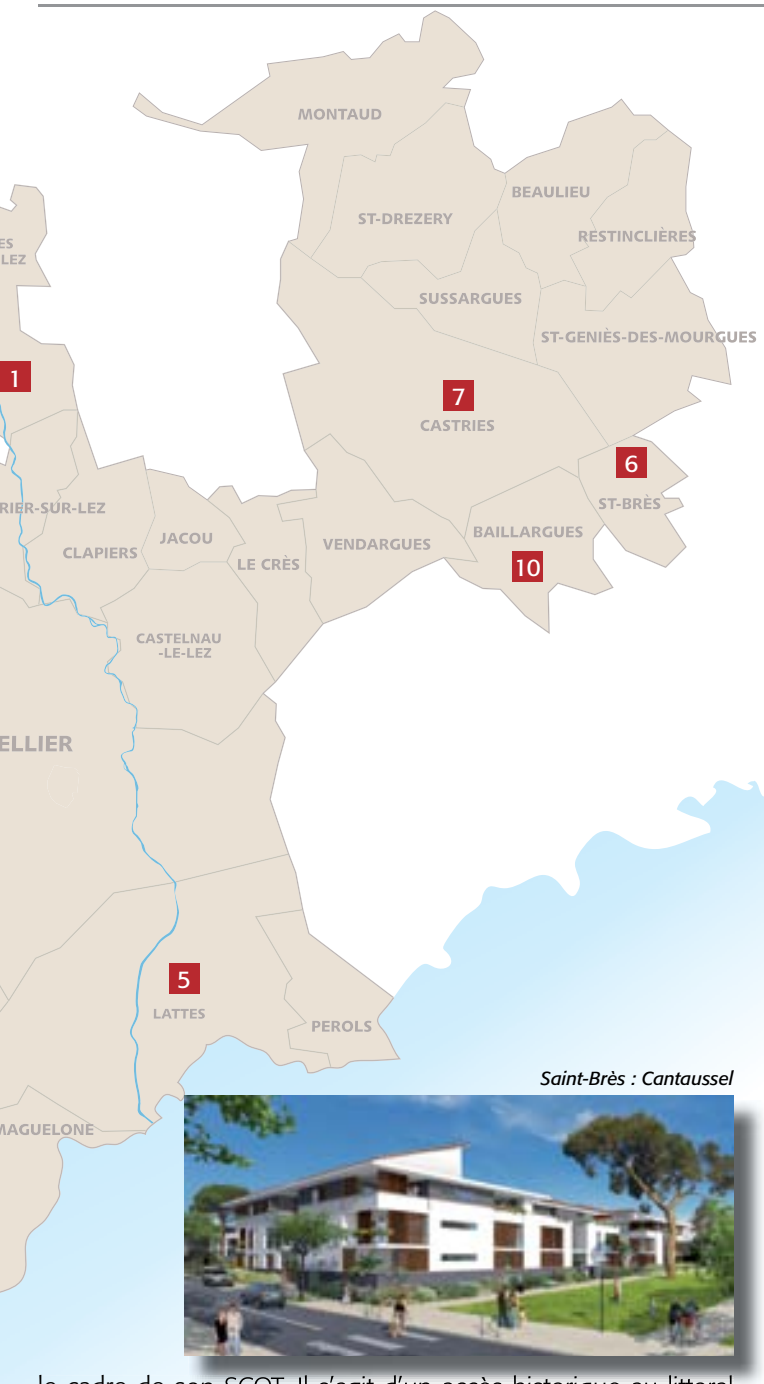
La commune de Saint-Georges d'Orques réorganise actuellement le village en créant une nouvelle centralité avec la Zac Cœur d'Orques. Il s'agira d'un lieu de vie et de rencontres construit autour de la nouvelle mairie, de l'école et du nouveau complexe sportif, ce dernier devant voir le jour en juin 2013. La concession d'aménagement a été attribuée à la Saam pour ce qui constituera donc un greffe urbaine sur un périmètre de 12 ha, dont 6,7 ha avec ce quartier inséré en centre bourg. L'objectif est de réaliser dans les dix ans à venir un écoquartier qui devrait voir la réalisation de 350 logements en individuel et en collectif.

4 - Saint-Jean-de-Vedas : Roque Fraïsse

Le quartier Roque Fraïsse (aménageur Serm) est situé au terminus de la ligne 2 du tramway. Cette opération qui est composé de logements et de commerces s'étend sur 39 ha et comprendra à terme environ 1 750 logements collectifs et individuels, dont 25 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables auxquels ils faut ajouter 10 ha de parc paysager, des aires de jeux, 8 000 m² de commerce et un groupe scolaire. La réalisation d'environ 340 logements sont prévus sur les années 2013 et 2014, pour des premières livraisons début 2014, avec Constructa, Arcade, Kaufman & Broad, Herault Habitat, ACM, et FDI. Cette commune de la première couronne de Montpellier espère bien voir se prolonger sa ligne de tramway lors du lancement de la seconde phase de la Zac. Avec une population qui compte 9 000 habitants, Saint-Jean-de-Vedas pourrait bien voir l'arrivée de 4 500 habitants supplémentaires à terme, notamment grâce à l'apport de cet aménagement urbain d'ampleur. Il faudra également compter sur le transfert de la Clinique Saint-Jean dans ce secteur, et dont l'impact ne sera pas sans conséquence en termes d'emploi et d'activité. Au-delà, la commune dispose d'une ZAC de 80 ha entre Roque Fraïsse et Montpellier pour réfléchir, à un horizon plus lointain, à de futurs développements.

5 - Lattes-Pérols : route de la Mer

La ligne 3 du tramway parcoure un site stratégique reliant Montpellier à Pérols, celui de la Route de la Mer, site stratégique défini par la communauté d'agglomération de Montpellier dans



Saint-Brès : Cantaussel

le cadre de son SCOT. Il s'agit d'un accès historique au littoral dont l'aménagement prendra quatre formes principales : une logique de diversification des fonctions urbaines (logements, service, équipement, activités tertiaires) ainsi que l'intensification du développement urbain autour des stations de tramway. Il faut y ajouter la reconstitution et la préservation des paysages ainsi que le renouvellement et la modernisation du tissu commercial existant. La Saam s'est vue confier la concession d'aménagement de ces 250 ha répartis sur les communes de Pérols et Lattes qui devraient voir la réalisation de 6 000 à 8 000 logements ainsi que 75 000 m² de surfaces de bureaux et 100 000 m² de commerces renouvelés ou restructurés ainsi que 40 000 à 50 000 m² d'équipements publics au cours des vingt prochaines années.

6 - Saint-Brès : Cantaussel

Avec 2 700 habitants, la commune de Saint-Brès est touchée par une pénurie de logements, « un phénomène qui touche toutes les tranches de la population, et encore plus les jeunes, explique son maire Laurent Jaoul. Le coût important du foncier rend difficile l'accession à la propriété. Si l'on ajoute à cela que l'offre en location est faible il y a un deuxième effet négatif : les prix sont élevés ». Pour détendre cette situation, la Zac Cantaussel (aménageur Serm) s'étend sur 50 ha dont une première Zac sur 24 ha qui devrait totaliser à terme environ 750 logements.

La première tranche comprendra 250 logements, dont 25 % de logements sociaux, dans un environnement paysager agrémenté de cheminements piétons et cyclables. « Ce projet, conforme aux orientations du SCOT et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier contribue à apporter une réponse adaptée aux besoins qualitatifs et quantitatifs de logements exprimés localement, avec un accroissement et une diversification de l'offre. Il s'inscrit en greffe du centre ville et se maille sur le réseau de voirie en cohérence avec le village existant.

Ainsi, la ZAC de Cantaussel va offrir une mixité des types de logements ». Avec des appartements du T2 au T5, du locatif social (30 %), de l'accession abordable (20 %) et libre, du petit collectif, du logement intermédiaire et des maisons individuelles, l'offre de logements sera très variée. Comme le souligne encore l'élu, « notre objectif est de proposer des logements adaptés à tous les habitants, pour permettre de répondre à des niveaux de solvabilité différenciés des ménages ». La commune estime à 6 000 habitants sa population d'ici les deux prochaines décennies.

7 - Castries : Les Saurèdes

Castries prépare, via la Saam, l'aménagement d'un terrain de 5 ha en vue d'y réaliser la Zac Les Saurèdes, où verront le jour 190 logements en individué, intermédiaire et collectif. Particularité de la commune : une étude du groupe Dexia, expert dans le financement des collectivités locales, vient de démontrer qu'à taille et équipement équivalents, Castries demeure parmi les communes les moins imposées du département.

8 - Juvignac

9 - Pignan

10 - Baillargues : La Mourade

La commune de Baillargues a vu sa population doubler en 25 ans et, avec 6 300 habitants, elle pourrait bien atteindre plus de 10 000 résidents d'ici à 20 ans, avec notamment la réalisation de projets urbains entrant dans le cadre du PLH. Dans le secteur Sud, la Mourade et le Colombiers vont accueillir une nouvelle population dans le cadre d'une opération dense qui va bénéficier de la réalisation d'un parc urbain, le Parc Gérard Bruyère.

Le site de la Mourade (aménageur Saam), a vocation à devenir un futur pôle urbain majeur de l'est de l'agglomération. Baillargues est aussi le site d'un pôle d'échange multi-modal. Il comprendra la création d'une nouvelle gare TER et de 400 places de parking pour les voitures ainsi que pour les vélos, les bus et les taxis. Ce pôle d'échange multimodal combinant TER, voiture, bus et vélo sera créé en remplacement de l'actuelle halte ferroviaire, permettra de rallier Montpellier en moins de dix minutes avec un train toutes les trente minutes en période de pointe.

Dès 2013 les travaux commenceront avec l'allongement des quais et l'aménagement du parking nord pour s'achever en 2016 par l'aménagement du parking sud. ■

Les quartiers à suivre sur Montpellier

Tour d'horizon des quartiers en cours d'achèvement ou de développement qui font l'actualité de 2013. Des secteurs de choix pour les nouveaux acquéreurs !

> 1 - Les Grisettes

Le quartier des Grisettes est l'un dernier né des quartiers lancés à l'Ouest de Montpellier. Desservi par la ligne 2 du tramway, à seulement 10 mn de la gare de Montpellier, le secteur est entouré d'un agriparc de 20 ha, avec un paysage viticole préservé. Constructions épousant le site, massifs boisés aux arbres centenaires et vignes sont donc les éléments principaux de ce quartier. Il se caractérise par une volonté d'économie d'énergie grâce à un système de chauffage urbain spécifique utilisant le biogaz produit par l'unité de méthanisation, ainsi que par une conception bio-climatique de nombreux appartements. A terme, la Zac représentera 1 500 logements, dont un tiers en accession aidée et un tiers en logements locatifs sociaux, 20 000 m2 de bureaux et activités, 3 000 m² de commerces en pied d'immeuble, dont l'installation d'un pôle médical. A seulement deux stations de tramway, les résidents auront accès à la salle de spectacle Victoire 2 et à la piscine Amphitrite de Saint-Jean-deVedas. Parmi la 4ème tranche des Grisettes, figurent l'opération de California Promotion, résidence Alyzéa 33 logements, du 2 au 4 pièces pour une livraison prévue au 2ème semestre 2014. Un tiers des logements a déjà été livré et un tiers est en cours.

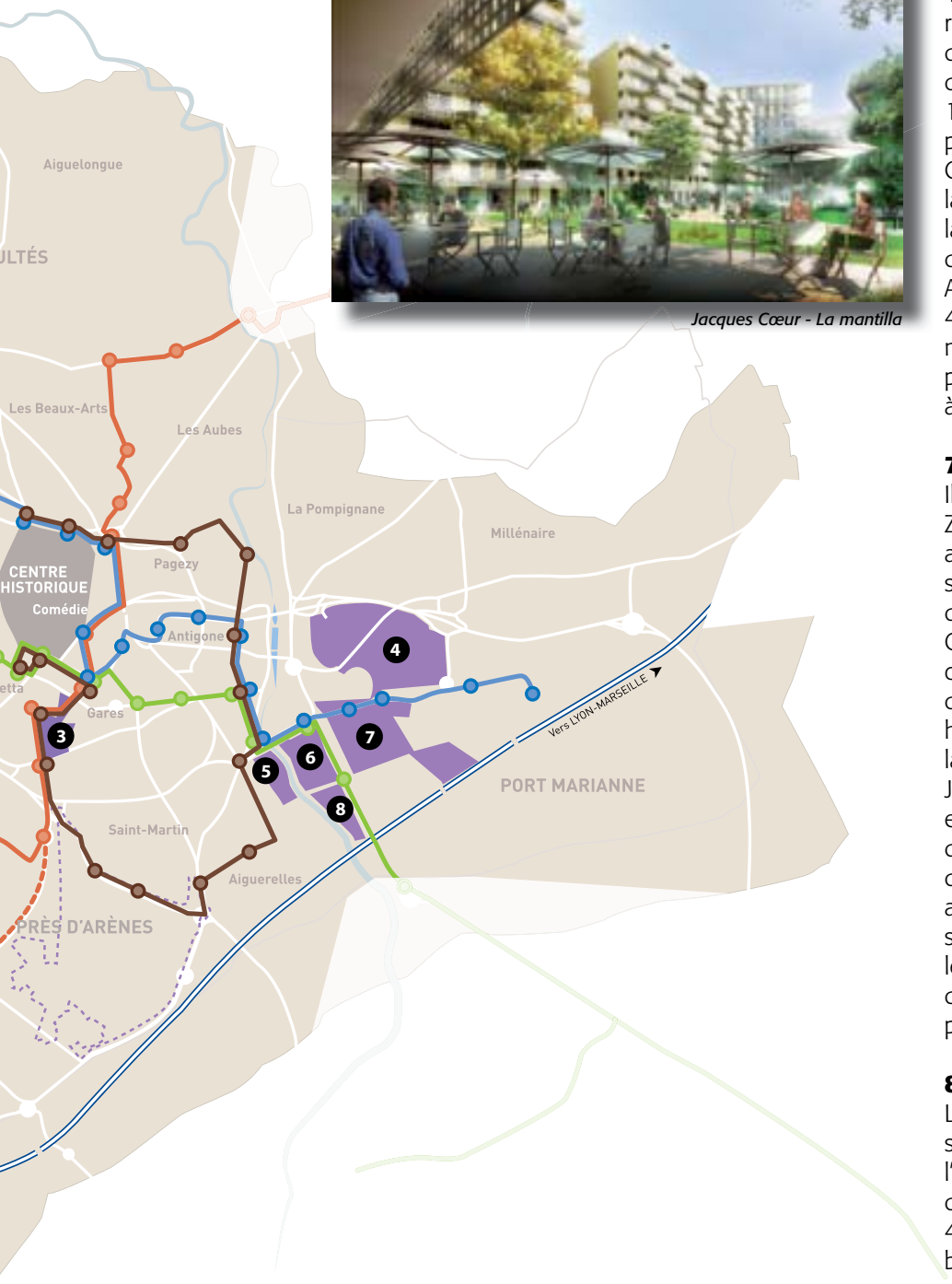
2 - Ovalie

La ZAC Ovalie est située à proximité du quartier de Bagatelle et du stade de rugby Yves du Manoir. Elle est bordée par l'avenue de Toulouse au sud, l'avenue de Vanières à l'est et le Rieucoulon à l'ouest. A l'entrée ouest de la ville, cette ZAC marque la transition entre le périurbain et les secteurs plus denses de Montpellier. Ce quartier offre un potentiel de 2 500 logements, un EPHAD, des bureaux, des commerces ainsi que des équipements publics. 930 logements ont déjà été livrés et 530 sont en cours de réalisation. C'est dire si cette Zac est déjà bien avancée. Elle est desservi par le bus et la le sera par la future ligne 5 du tramway. Organisée autour du complexe de rugby, Ovalie a l'avantage de bénéficier de la richesse du site, avec de beaux massifs boisés. 2013 sera l'année de l'extension de cette opération d'aménagement.

3 - Nouveau Saint-Roch

La ZAC Nouveau Saint Roch renforce les capacités de logements contribue à la requalification du centre-ville sur les terrains de l'ancienne gare de marchandise. Ce projet accompagne le projet d'extension et de modernisation de la gare Saint Roch conçu par l'architecte Jean-Marie Duthilleuil, et sera greffé au principal pôle intermodal de Montpellier (gare TGV, Corail et TER Saint Roch trois à quatre lignes de tramways à terme et un parking aérien de 850 places livré au 1er semestre 2014), tout en étant à deux pas de la Ville historique et de la Place de la Comédie. Le Nouveau Saint-Roch s'étend ainsi sur 15 hectares et comprend la transformation de la gare Saint-Roch dont l'inauguration est prévue fin 2014, la construction de 1 700 logements, 9 000 m² dédiés à 2 hôtels, un centre d'affaires, une brasserie et des logements. Sont également en projet, le parc paysager René Dumont, de 13 000 m² ainsi que 50 000 m² dédiés aux activités tertiaires et commerciales. La conception de ce quartier, confiée à Paul Chemetov, Emmanuel Nebout et Michel Desvigne, constitue une véritable métamorphose du centre-ville de Montpellier. Il permettra l'amélioration, la reconquête et la requalification des quartiers environnants.

Jacques Cœur - La mantilla



4 - Les jardins de la Lironde

Pour reprendre les termes de l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc, « Le long du petit ruisseau de la Lironde, entre l'avenue Pierre Mendès France et l'avenue du Mondial 98, au cœur d'une remarquable végétation et d'essences paysagères très variées, est née la « cité jardin du XXIème siècle ». Le quartier, créé en 1999, a vu la livraison de plus de trois-quart des 2 000 logements prévus dans ce quartier. Desservi par la ligne 1 du tramway, le quartier est très aéré puisque 65 % de la superficie est consacré à la nature.

5 - Les Consuls de Mer

Situé en rive droite du Lez dans la continuité d'Antigone, le quartier des Consuls de Mer est une nouvelle façade sur son fleuve en prolongeant et en redonnant une cohérence au tissu urbain de cette partie de la ville. Le quartier s'étend désormais de l'autre côté du Pont Zuccarelli avec le nouvel Hôtel de Ville et des opérations de logements qui seront lancées courant 2013.

6 - Jacques Cœur

Jacques-Cœur est un quartier résidentiel de 9.6 ha, en deux tranches, qui comprendra à terme au total avec 1.500 logements, des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles autour d'un bassin de 1,3 ha. Ce projet d'aménagement a été lancé il y a déjà 13 ans et, rien que sur le secteur Nord, près de 800 logements ont été achevés. C'est sur le secteur Sud que se porte la fin développement du secteur et la 3ème tranche, baptisée la Mantilla, dessinée par Jacques Ferrier et A+ Architecture, achève le quartier. Ce sont 400 logements et un parking de trois niveaux en sous-sol, comprenant 750 places, dont la livraison est programmée à partir de 2015.

7 - Parc Marianne

Il s'agit d'un quartier de 80 ha dont une ZAC de 7 ha au nord du parc étendu au sud sur 8 ha, avec 1 500 logements sur les 13 ha, des commerces en front d'avenue, un hôtel*** sur la place Ernest Granier, un collège, un centre d'art contemporain. L'habitat est conçu autour d'un grand parc boisé de quelque huit hectares, traversé de bout en bout par la rivière La Lironde. A l'ouest, le bassin Jacques Cœur (futur port de plaisance) et le Lez renforcent l'attrait et l'originalité de ce quartier urbain, réalisé autour d'un patrimoine naturel originellement agricole. Les immeubles de logements sont disposés en gradins orientés vers le parc. Desservi par les lignes 1 et 3 du tramway, Parc Marianne est à mi-parcours de sa réalisation.

8 - Rive Gauche

La Zac a été mise en chantier en 2009 et s'étend sur 9 ha, entre la rivière du Lez et l'avenue Raymond Dugrand. Il est prévu d'y réaliser quelque 1 500 logements, 43 000 m² de commerces et bureaux en bordure d'avenue, de 7 000 m² dédiés aux équipements publics et plus de 800 places de parking public. Le quartier est très bien placé : grands axes routiers paysagés desservis par l'avenue Marie de Montpellier et l'avenue Raymond Dugrand. Il est également proche de l'avenue Pierre Mendès France (accès autoroute, aéroport international etc.). Enfin, la ligne de tramway n°3 sur l'avenue Raymond Dugrand, l'arrêt Pablo Picasso ainsi que la ligne n°1 à proximité ainsi qu'un réseau de pistes cyclables sécurisées et de nombreuses allées piétonnes finissent de mailler ce nouveau visage de Montpellier. ■

« Nous ouvrons de nouveaux secteurs à la construction en 2013 »

> Interview
Jean-Paul Fournier

Sénateur Maire de Nîmes, président de la Communauté d'agglomération Nîmes Métropole

Nîmes est à la traine en matière de logements mais n'abdique pas pour autant. Parmi d'autres projets, le Mas du Lombard, Hoche-Sernam ou la Zac du Puits du Roulle feront l'actualité de 2013.

> *Qu'a changé l'approbation du Plan de prévention risque inondation (PPRI) de Nîmes, grand sujet de préoccupation en matière d'habitat ?*

Jean-Paul Fournier : Le PPRI a contraint les possibilités de production de logements neufs. Ceci nous amène à réfléchir sur les hauteurs d'immeubles et sur de nouvelles zones, vers la garrigue, le plateau de Garon. C'est d'autant plus important que le ministre de l'Intérieur a arrêté le choix de Nîmes-Garons pour réinstaller la base avions de la sécurité civile (BASC). Cette décision permettra à l'horizon 2016, de préserver la capacité d'action des avions bombardiers d'eau, en leur offrant des infrastructures adaptées. Et nous aurons surtout 500 nouvelles familles à accueillir dans le secteur ! C'est dire l'enjeu. De façon plus générale, l'étude qui a été réalisée à notre demande sur l'évolution de l'agglomération à l'horizon 2030 imposera la construction de 40 000 logements qui devront être réalisés avec les révisions des PLU.

IME : Pour l'instant, la production de logements neufs est particulièrement faible sur ce territoire. Ce phénomène va-t-il perdurer ?

Jean-Paul Fournier : La morosité actuelle n'est pas propre à Nîmes. Nous allons libérer des secteurs en 2013. Intra-muros, cela correspondra au lancement de 300 à 400 logements. Des projets phares vont connaître un développement en 2013. C'est le cas du Mas de Lombard, dans le secteur de l'Est Nîmois. Il représente un espace d'environ 100 Ha en limite Est de

l'urbanisation actuelle de la ville dont 20 ha sera urbanisé du fait des contraintes inondation, ce qui permettra de densifier. Le Mas Lombard est idéalement situé, à environ 10 mn du centre ville ce qui permet de concevoir un nouveau quartier relié au futur réseau de transport d'agglomération et privilégiant les modes doux. Le Mas du Lombard permettra de répondre à la demande et aux besoins en logements neufs sur l'Agglomération Nîmoise, recensés dans le cadre du PLH, en créant environ 1 000 logements diversifiés et des équipements publics utiles à l'ensemble du secteur.
Avec l'écoquartier universitaire Hoche, nous avons engagé un vaste programme urbanistique tendant à rééquilibrer le centre-ville vers l'est. Il s'appuie sur un projet de campus universitaire qui à l'emplacement de l'ancien hôpital Gaston Doumergue, ce nouveau cadre de vie proposera également des logements, des commerces et des espaces de nature en ville, piloté par l'urbaniste Antoine Grumbach. La rentrée universitaire 2013 sera assurée et l'ensemble du chantier sera terminé entre 2015 et 2016. La Zac du Puits du Roulle, vers la route de Sorgues est en cours d'achèvement et permet la reconstruction de logements sociaux dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier d'habitat social de Valdegour. Parmi les projets également qui feront l'actualité de 2013, entre Courbessac et le Mas de Mingue, c'est le secteur Mas de Teste qui couvre 17 ha et où à terme, près de 400 logements, petit collectif, maisons groupées ou isolées, seront construites.
Avec le triangle de la gare, nous allons installer cette année un complexe cinématographique et 200 logements restent à réaliser sur le site. Puis, à long terme, à l'horizon 2018/2019, vient le projet de la gare TGV de Manduel.

IME : Vous avez reçu la Marianne d'Or du développement durable. Pour quelles raisons ?

Jean-Paul Fournier : C'est effectivement dans le cadre du Conseil constitutionnel, en présence de Jean-Louis Debré, que j'ai reçu, en décembre, au nom de la Ville de Nîmes, la Marianne d'Or du développement durable, pour le projet du quartier Hoche-Sernam.
C'est un « plus » qui prouve que nous sommes attentifs à l'environnement. L'Etat avait déjà reconnu la qualité de notre projet, pour son souci du développement durable et du cadre de vie, en le distinguant au palmarès national « Ecoquartier ». Sur ce site de 6 ha, nous avons souhaité conserver des bâtiments inscrits au patrimoine. Nous avons créé des bassins de retenus d'eau, porté beaucoup d'attention à l'environnement, dans un secteur qui avait été très touché par les inondations en 1988.

IME : Où en est le projet pôle métropolitain entre Alès et Nîmes ?

Jean-Paul Fournier : Les deux agglomérations représentent un nouvel ensemble de 380 000 habitants et 43 communes, soit la moitié de la population du Gard et un bassin de vie qui va du Rhône jusqu'aux Cévennes.
Concrètement, ce pôle va être relié par le futur aménagement de la 2X2 voies qui aboutira à Nîmes et rattrapera l'autoroute. La gare d'Alès sera connectée à la future gare TGV de Manduel. Les hôpitaux, le musée de la Romanité, tout cela sera mis en lien. L'idée de la métropolisation des agglomérations est de pouvoir faire face à Marseille ou Barcelone et d'autres agglomérations se rapprochent de nous comme c'est le cas de Montpellier.
Nous avons, ensemble, des projets structurants, des patrimoines et des paysages communs qui nous permettront de peser dans le cadre de l'évolution des territoires. ■

Rive Gauche - Pierre Tourre

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel.
Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.

(Voir tableau suivant)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.

- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m^2 utile en zone B et 2172 € en zone C

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.

- Frais de notaire réduits

- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.

- Accès aux aides au logement (APL accession)

- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou

individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.
Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013, vise deux objectifs simples :
- renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- soutenir l'effort de construction de logements neufs.

> A savoir

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

> Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.
Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.
Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

> Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique.
Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).
Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les

logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute Performance Énergétique, (HPE 2012).

> Le PTZ + reste ciblé sur le neuf

Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'aquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Les caractéristiques du nouveau PTZ+[1]

> Les ménages éligibles

L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :
- à la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale[2]
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.
Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 - soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2013
- ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui s'appliquaient en 2012 aux logements neufs on BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

1 Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.
2 Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

La quotité pour l'ancien logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).
L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.
Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2e tranche.
Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1, 0	1, 4	1,7	2,0	2,3

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Tranche 2013	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 11500
2	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 13000
3	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 14000
4	≤ 31000	≤ 23500	≤ 18000	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500
Tranche 2013	**Logement social ancien**			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20500	≤ 16000	≤ 12500	≤ 11500
2	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 13000
3	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 14000
4	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500

Tranche 2013	Durée de la période de différé	Durée de la période de remboursement
1	14 ans	11 ans
2	5 ans	20 ans
3	-	20 ans
4	-	16 ans
5	-	12 ans

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

> A savoir

• Les conditions de remboursement du PTZ+
Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

• Qui attribue le PTZ + ?
Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

• Où se renseigner ?
- Sur le site officiel de l'administration française (http://vosdroits.servicepublic.fr/F10871.xhtml)

- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,

- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).

Maison Claude Rizzon

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.

Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.

Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de

DEMEURES D'OCCITANIE

Le constructeur de votre Maison Neuve en Languedoc-Roussillon !

UMF 2013 Architecture, confort et qualité de vie

- ✓ Maisons personnalisées
- ✓ Grand choix de terrains
- ✓ Nouvelle Gamme RT2012

Choisissez une maison pour vivre à votre image et prenez vite rendez-vous pour visiter nos chantiers !

Le Boulou	**Perpignan**	**Narbonne**
04 68 39 59 67	04 68 50 94 06	04 68 90 70 83
Béziers	**Montpellier / Pignan**	**Nîmes/Caveirac**
04 67 36 51 91	04 67 68 41 85	04 66 72 41 01

Union des Maisons Françaises — Des constructeurs responsables — Membre Adhérent

www.demeuresdoccitanie.fr

Certifié par CEQUAMI — NF — Maison individuelle N° 31-12-0180-(11)-A

l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.

Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.
La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.

DEMEURES D'OCCITANIE

Le constructeur de votre Maison Neuve en Languedoc-Roussillon !

UMF 2013 Architecture, confort et qualité de vie

- ✓ Maisons personnalisées
- ✓ Grand choix de terrains
- ✓ Nouvelle Gamme RT2012

Choisissez une maison pour vivre à votre image et prenez vite rendez-vous pour visiter nos chantiers !

Le Boulou	**Perpignan**	**Narbonne**
04 68 39 59 67	04 68 50 94 06	04 68 90 70 83
Béziers	**Montpellier / Pignan**	**Nîmes/Caveirac**
04 67 36 51 91	04 67 68 41 85	04 66 72 41 01

Union des Maisons Françaises
Des constructeurs responsables
Membre Adhérent

www.demeuresdoccitanie.fr

Certifié par CEQUAMI
NF
MAISON INDIVIDUELLE
N° 31-12-0180-(11)-A

> *Repère*

**Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur**

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé.
Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.
Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

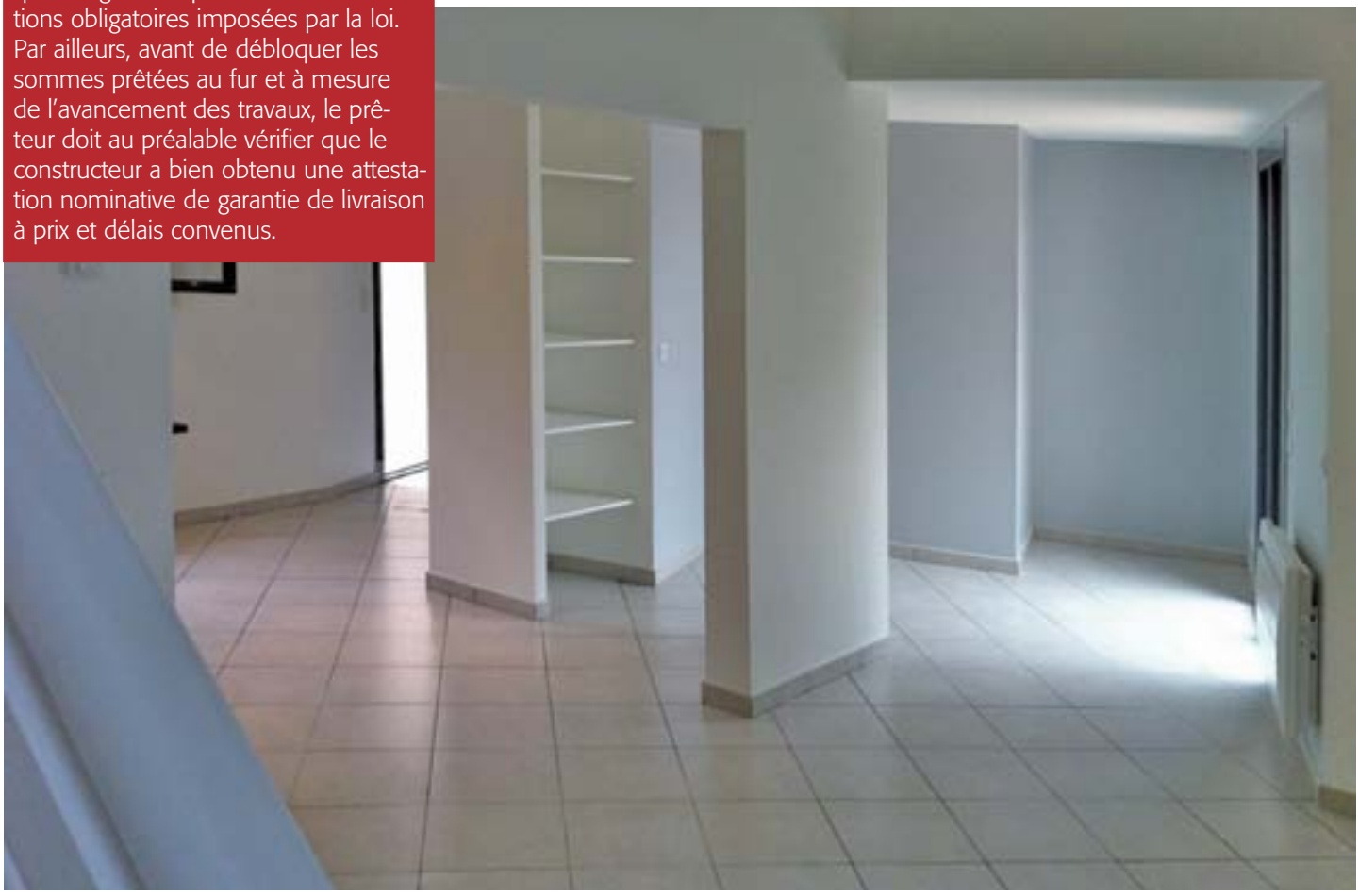
Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.



37 ADHÉRENTS EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

Choisir un constructeur responsable

pour la construction de votre maison individuelle, c'est vous garantir la bonne réalisation de votre projet avec :

- **Un seul interlocuteur pour un contrat réglementé***
- **Un seul prix fixé dès la signature du contrat**
- **Un seul délai de livraison garanti**

Retrouvez l'annuaire en ligne de tous les constructeurs sur :

www.uniondesmaisonsfrancaises-lr.org

UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Des constructeurs responsables

Tél. 04 67 22 17 17

* Contrat de construction de maison individuelle loi du 19 décembre 1990.

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.

A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.

EXCEPTIONNEL

Depuis 1988

25 ans

DE SAVOIR-FAIRE
D'INNOVATION
DE PASSION
DE PROGRES
DE CONSTRUCTION

SERGE OLIVIER
Des maisons pour la vie

MaisonBepos

(Future Réglementation
Thermique 2020)

- de 120 € / an

De consommation
de chauffage + eau chaude

Médaille d'Or 2013

Challenge UMF
«Technologies et Performances
moins de 150 000 € TTC»

Maison RT 2012 + 20% et Bepos (RT 2020) de 88 m² habitable (surface plancher : 101 m²) + garage 18 m² + terrasse bois + pergola couverte à un coût très abordable :

121 300 €
(tarif 2012, hors terrain).

SERGE OLIVIER
Des maisons pour la vie

Visite sur RDV
à Beauvoisin (30)

Tél. : 04 66 29 40 60
www.maisons-serge-olivier.fr

L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

> *Repère*

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

maisonsclauderizzon.fr

MAISONS
CLAUDE RIZZON

Construisez **aujourd'hui** votre maison de **demain**

Une maison est un projet, un avenir voire un rêve qui se réalise par l'association d'un bon terrain, d'une conception solide et rigoureuse, des délais respectés, d'un budget verrouillé et d'un constructeur de confiance...
Maisons Claude Rizzon met tout en oeuvre pour vous satisfaire et transformer votre rêve en réalité.

MONTPELLIER
04 67 87 29 29
mcrm-lecres@rizzon.com

NÎMES
04 66 04 10 53
mcrm-nimes@rizzon.com

NF HQE
MAISON INDIVIDUELLE
BBC effinergie

GRENELLE ENVIRONNEMENT
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :
un saut énergétique pour les bâtiments neufs

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entrainer de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.
Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la

Réglementation thermique 2012

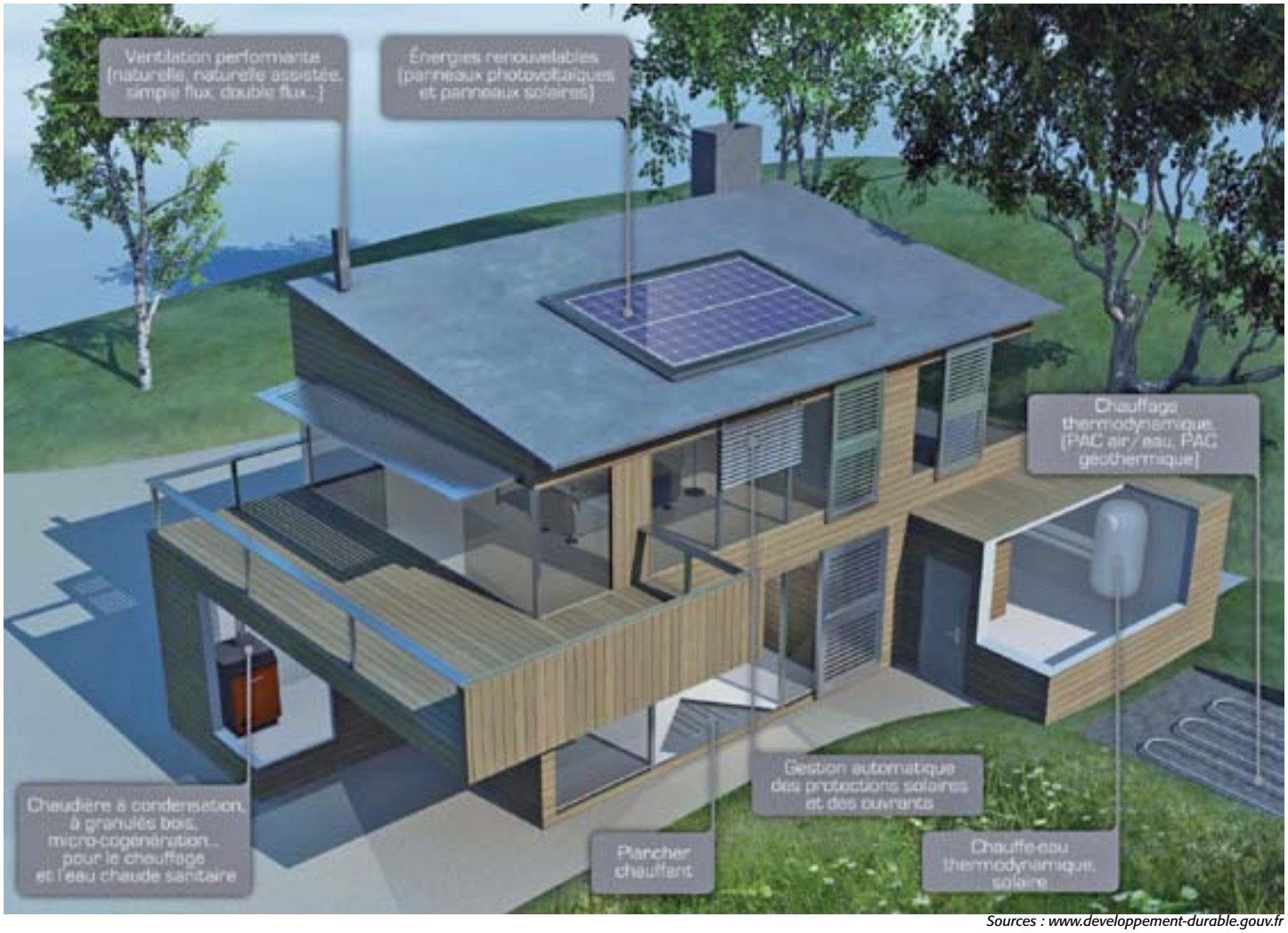
Définition et modulations du « $Bbio_{max}$ »

Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le $Bbio_{max}$ est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.
Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.

Traitement de l'étanchéité à l'air des fenêtres
Fenêtre double vitrage
Protections solaires (limiter les apports solaires en été)
Isolation de la toiture
Isolation des murs extérieurs
Soleil d'hiver
Masque végétal au nord
Garage au nord (espace tampon)
Dalle interne de la dalle pour un meilleur confort thermique (été/ hiver)
Orientation des baies vitrées au sud (récupération de la chaleur et de la lumière en hiver)
Chaleur dégagée par les équipements
La chaleur dégagée par les occupants et les équipements est prise en compte conventionnellement dans la réglementation. Elle limite les besoins de chauffage
Chaleur dégagée par les équipements
Chaleur dégagée par les occupants

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr


Ventilation performante (naturelle, naturelle assistée, simple flux, double flux...)
Énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et panneaux solaires)
Chauffage thermodynamique (PAC air/eau, PAC géothermique)
Chaudière à condensation, à granulés bois, micro-cogénération... pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
Gestion automatique des protections solaires et des ouvrants
Plancher chauffant
Chauffe-eau thermodynamique, solaire

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an.
Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante ! ■

TROUVER UN PROFESSIONNEL DE BON CONSEIL N'EST PAS DIFFICILE
NF
Pour construire ou rénover,
le site internet **mamaisoncertifiee.com**
est le moyen le plus sûr pour sélectionner
un professionnel reconnu et partir confiant.
Pour en savoir plus : **mamaisoncertifiee.com**
céquami

La Maison Bois

Construire sa maison en bois…

Maison IGC BOIS

> Le bois est tout d'abord un matériau traditionnel utilisé depuis des milliers d'années dans la construction. Désormais, sa transformation ne cesse d'évoluer pour donner des produits techniques adaptés aux besoins des constructions actuelles.

Pourquoi choisir le bois comme matériau de construction ?

Le bois est un matériau qui présente beaucoup d'avantages tant au niveau de ses performances physiques (légèreté, résistance, pouvoir isolant en matière thermique et acoustique, …), qu'à celui de ses qualités favorables à la protection de l'environnement (matériau issu de ressources renouvelables, stockage de CO2, …).

Ses caractéristiques naturelles en font un excellent isolant, non seulement thermique mais aussi acoustique. En termes d'isolation thermique tout d'abord, le bois détient un pouvoir isolant qui peut difficilement être rivalisé : il est en effet 15 fois plus performant que le béton et 6 fois plus la brique, ce qui n'est pas négligeable. On évalue ainsi entre 10 et 20% les économies d'énergie obtenues. S'ajoute à cela, une excellente isolation phonique : par sa faible densité, le bois se révèle être un bon isolant acoustique, qui, une fois associé au liège, représente un type d'isolation des plus performantes.
De plus, la transformation de ce matériau, autant durable que renouvelable, nécessite peu de ressources énergétiques (4 fois moins que le béton, 24 fois moins que l'acier).
Etant recyclable, le bois peut aussi bien être utilisé comme source d'énergie. Ecologique, car 100% naturel, il stocke le CO2 et permet à la construction de participer à un cycle de développement durable.

Sa durée de vie est inestimable, extrêmement longue. Il est, en effet, peu exposé aux risques de fissures, tassements, ou aux méfaits de l'humidité.
Malgré les idées reçues, le bois n'est pas particulièrement sensible aux incendies. Il est même extrêmement résistant au feu et aux intempéries.

Par ailleurs, le bois apparaît aussi comme esthétique, et peut, d'une part par son aspect traditionnel, d'autre part parce qu'il est adapté aux travaux de construction, s'adapter à presque n'importe quelle forme ou structure.
Il est également nécessaire de prendre en compte à la fois la rapidité de la construction d'une maison en bois, pouvant réduire de deux à quatre mois la durée totale d'un chantier.

Ces avantages ont toutefois une contrepartie : le bois doit être traité et régulièrement inspecté, du fait des champignons et des insectes xylophages, qui peuvent rapidement détériorer et fragiliser le bois si celui-ci n'est pas protégé ou soigné à temps.

Tout en sachant, qu'il est difficile de traiter le bois comme un seul matériau puisqu'il est issu du vivant et présente donc une grande variabilité de ses caractéristiques (variabilité entre essences…) dont il advient primordial de prendre en considération pour le développement de procédés industriels de transformation, de standardisation de produits. On ne peut, en effet, pas utiliser tous les bois pour toutes les utilisations en construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque essence, chaque variété. La technique d'utilisation du bois doit par conséquent, répondre continuellement au défi que présente sa nature variable ; elle doit en tenir compte à chaque étape de sa transformation, de la coupe des arbres à l'utilisation finale du produit.

Comment ?

Les utilisations du bois dans la construction sont très variées. Il peut être utilisé pour des éléments de structure ou encore des éléments d'aménagement extérieur ou intérieur. En ce qui concerne le bois construction même, il existe différents systèmes constructifs utilisant plus ou moins de bois. Pour certains, le matériau n'est pas apparent et l'aspect final du bâtiment ne laisse pas forcément deviner son emploi.
Le système constructif bois le plus répandu est celui à ossature. La méthode des maisons à ossature bois, combine des cadres de bois assemblés avec des panneaux de bois, des matériaux isolants ainsi qu'un parement extérieur. La présence du bois y est plus ou moins modérée et permet une rapide mise en place et adaptation de tout type d'intérieur, tout milieu et toute typologie d'ouvrage. Avec cette méthode, on bénéficie d'une grande flexibilité constructive ainsi que d'une fabrication sur site ou industrialisée, réduisant la durée de construction du chantier à seulement quelques mois.
Ensuite la méthode par poteaux-poutres prend en compte l'importance des détails constructifs tout en faisant appel à une ingénierie et une production très qualifiées. L'expression architecturale est typée, on parle de rationalisme structurel. Les planchers et la toiture sont, en effet, supportés par des poutres elles-mêmes supportées par des poteaux. Ce sont les poteaux qui transfèrent finalement l'ensemble des charges au système de fondations. Les prix sont plus élevés que ceux de l'ossature bois.

Enfin, les maisons en bois massif sont construites à 100 % en bois. Il peut s'agir d'une construction en rondins de bois, en panneaux de bois massifs collés ou en madriers. L'intérieur y est intégralement en bois, à la façon d'un chalet de montagne. Le bois massif constitue, de plus, une sorte de ventilation naturelle puisqu'il absorbe l'humidité et la rejette au fur et à mesure à l'intérieur de la maison quand l'air devient trop sec.

Chantier IGC BOIS

En ce qui concerne les fournisseurs, il en existe également plusieurs types :

En premier lieu, on retrouve les constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans le bois. Ils garantissent la sécurité à travers leurs contrats de construction classiques. Leurs prix étaient néanmoins relativement élevés jusqu'à présent, stimulés par une demande croissante et la promesse d'économies qui justifiait une surprime.

Ensuite, les fournisseurs de maison en kit français ou étrangers représentent un marché en pleine expansion. Les particuliers souhaitant réaliser leur maison selon leurs propres plans, tout en étant capables d'assurer les travaux nécessaires (à savoir par exemple : la construction du chemin d'accès, la construction des fondations, l'installation du réseau électrique…), pourront faire appel à ces sociétés qui, elles, se chargent

seulement de fournir le matériel assemblé (poutres).

Assurance et réglementation :

La Dommage Ouvrage.

La Dommage Ouvrage est une assurance obligatoire, souscrite par le maître d'ouvrage, qui couvre les désordres concernant la garantie décennale (à savoir : dommages structuraux, atteinte à la solidité de l'ouvrage, impropriété à destination et vices cachés).
Réactive, elle avance les frais en cas de sinistre et intervient dans les 60 à 90 jours maximum, afin d'assurer une réparation immédiate. Elle intervient également en cours de chantier lorsqu'il y a mise en demeure d'une entreprise, résiliation des marchés de travaux et risques d'effondrements. L'assurance couvre également tous les désordres d'ordre décennal pendant l'année de parfait achèvement si les entreprises font défaut.
Elle a un coût variable suivant l'importance des travaux et peut être fournie par plusieurs compagnies d'assurance, mais plus surtout par la MAF (Mutuelle des Architectes Français) qui ne traite que des contrats concernant le bâtiment, la Dommage Ouvrage compris.

La RT 2012

La règlementation thermique 2012, elle aussi obligatoire et sans compromis, proche du label BBC-Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), tend à réaliser des économies d'énergie.
Sont prises en compte des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
On y retrouve des mesures concernant l'isolation, les menuiseries extérieures, le traitement de l'étanchéité à l'air, ainsi que les dernières VMC hygrométrique microwatt.

En combien de temps ?

Une maison en bois peut être construite en 4 à 5 mois, du fait de sa préfabrication en atelier, alors qu'il faut compter environ 10 mois pour une maison maçonnée, dite classique. Cette rapidité au montage de la maison en bois réduit donc fortement la durée du chantier.
N'ayant aucun apport d'eau dans la construction (en comparaison, une construction traditionnelle met un à 2 ans pour sécher correctement), cela contribue également à la rapide mise en œuvre du chantier, qui se trouve donc être propre et sec, et où il devient possible de construire sur des terrains difficiles d'accès tout en limitant l'usage d'engins lourds, qui se révèlent être coûteux et nocifs pour l'environnement.

A quel prix ?

À la construction, la maison en bois reste en moyenne plus chère qu'une maison classique. Cela s'explique surtout par la qualité des matériaux et l'expertise. Mais les maisons en bois sont économiques en énergie, et présentent une grande modularité, permettant de les faire évoluer rapidement (agrandissement…), selon les besoins de chacun, et ce, à moindre coût.
Le bois massif de qualité a un prix : de 10 à 20 % supérieur comparé à une maison traditionnelle en parpaing. A titre d'exemple, comptez à peu près 140 000 € pour une structure bois massif en madrier d'une superficie de 160 m^2.

Conclusion :

A l'heure actuelle, les constructions bois représentent environ 5 à 6 % des parts de marché de la construction en France (maisons individuelles et logement social), contre 15 à 20 % en Allemagne, 30 à 35 % dans les pays nordiques et 90 à 96 % aux États Unis et au Canada. Le chemin est donc encore long pour la démocratiser. Toutefois, les qualités attribuées au bois rendent le secteur en plein essor, et ce, malgré la crise.
En ce qui concerne la construction publique, le bois représente aujourd'hui 20 % des bâtiments culturels, et de plus en plus de maîtres d'ouvrages publics demandent à ce qu'on utilise le bois dans leurs programmes de logements collectifs.
De plus, la maison bois prouve quotidiennement sa capacité à résister au temps et aux intempéries. Certains pays comme le Japon ou l'Amérique de l'Ouest imposent la construction en bois dans les zones où des secousses sismiques sont fréquentes car il faut savoir que le bois est le matériau résistant le mieux à ce type de secousses.
Une maison en bois offre, par conséquent, un rapport qualité/prix/performance très intéressant : meilleure isolation thermique, mode constructif écologique, délai de construction raccourci par rapport à une maison BBC traditionnelle, économies d'énergie, esthétisme… Autant de qualités qui nécessitent qu'on lui porte toute notre attention. ■

Adresses utiles :

www.cndb.org
www.igc-bois.fr

Jusqu'au 31/03/2013

OFFRE PRIVILÈGE

CRÉDIT IMMO.

Vous souhaitez acquérir votre résidence principale dans de l'ancien ?
Bénéficiez d'un financement **jusqu'à 20 000 € à 0%**(1) en complément de votre prêt principal souscrit à la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon.
Rencontrez l'un de nos conseillers pour réaliser votre étude de financement personnalisée.

www.caisse-epargne.fr(2)

CAISSE D'EPARGNE
LANGUEDOC - ROUSSILLON

LA BANQUE. NOUVELLE DÉFINITION.

(1) Offre soumise à conditions, valable jusqu'au 31 mars 2013, disponibles auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon. Dans tous les cas, sous réserve d'acceptation du prêt par la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. (2) Coût de connexion selon fournisseur d'accès.

Caisse d'Epargne et de Prévoyance du Languedoc-Roussillon, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 282 000 000 euros - SIREN 383 451 267 RCS Montpellier - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 005 729 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception de fonds, effets ou valeurs » n° 2009/34/2106, délivrée par la Préfecture de l'Hérault, garantie par CEGI Cautions 128 rue de la Boétie à Paris.

© AFM - 02/2013 - © Africa Studio - fotolia.com

IMMOBILIER
CONCRÉTISEZ VOTRE PROJET AVEC UN FINANCEMENT SUR-MESURE.

Vous êtes jeune, vous avez une famille, vous avez plus de 50 ans...
Vous voulez devenir propriétaire en Languedoc-Roussillon, sachez que PRIMO, GRANDIOZ, ADOUCIMMO et PTZ+ sont des solutions de financement conçues pour s'adapter à votre situation.

Pour trouver la meilleure définition de votre projet de financement, poussez la porte de l'une de nos **agences** sur la région, appelez le **0810 081 082**(1) ou connectez-vous sur **www.caisse-epargne.fr**(2)

CAISSE D'EPARGNE
LANGUEDOC - ROUSSILLON

LA BANQUE. NOUVELLE DÉFINITION.